



# 5.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION GÉNÉRALE N°1  
ARRÊT DE PROJET  
PROJET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 JANVIER 2020



angers loire  
métropole  
communauté urbaine



---

# SOMMAIRE

---

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT .....	3
5.1 -RÈGLEMENT ECRIT.....	9
5.1.1 -DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES.....	9
TITRE I : LEXIQUE .....	11
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35
Zone UA .....	37
Zone UC .....	49
Zone UD .....	61
Zone UDgare.....	71
Zone UDru.....	77
Zone UE .....	87
Zone UM.....	95
Zone UP .....	101
Zone US .....	107
Zone UX .....	115
Zone UY.....	125
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	135
Zone 1AU .....	137
Zone 1AUmayenne.....	147
Zone 1AUy.....	157
Zone 2AU, 2AUy et 2AU2 .....	167
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	171
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	185
5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES.....	199
Annexe 1 : Patrimoine Bâti	
Annexe 2 : Loi Barnier	
Annexe 3 : Secteurs de Mixité Sociale	
5.2 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE	
5.2.1 - PLAN DE ZONAGE	
5.2.2 - PLAN DES HAUTEURS	
5.2.3 - ANNEXES AU PLAN DE ZONAGE	
Annexe 1 : périmètres d'attractivité des transports en commun	
Annexe 2 : secteurs à plan masse	



---

# INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

---

Le règlement s'applique sur la **totalité du territoire** des communes d'Angers Loire Métropole.

Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU)**, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

## - Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UC, UD, UDru, UDgare, UX ;
- zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UM, UP, US, UY.

## - Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Est classée en 1AUMayenne, une partie de l'opération Mayenne.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUy et 2AUy sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones 2AU2 n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2027.

## - Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

## - Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

Ces zones peuvent comporter des secteurs indicés, qui sont délimités au plan de zonage et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « **1** » et « **2** » : identifient deux sous-secteurs en UYd : UYd1 correspond à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique, et du bureau tandis qu'UYd2 correspond à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir d'activités de services ou hôtelières.
- « **a** » : Secteur destiné à limiter et encadrer la constructibilité à l'arrière des parcelles
- « **c** » : Secteur destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération)
- « **d** » : Secteur destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie
- « **g** » : Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts
- « **h** » : Secteur destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture
- « **j** » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées
- « **k** » : Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics isolés
- « **l** » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale
- « **m** » : Secteur destiné aux activités militaires
- « **n** » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté)
- « **p** » : Secteur caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager
- « **v** » : Secteur à dominante viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers
- « **y** » : **(en zone A)** Secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (stockage, etc.)
- « **y** » : **(en zone N)** Secteur destiné aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage, etc.)
- « **z** » : Secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone.

## Composition du règlement écrit (pièce n° 5.1) :

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

### 5.1.1 - Dispositions réglementaires principales :

**Titre I** : lexique

**Titre II** : dispositions communes applicables à toutes les zones

**Titre III** : dispositions applicables aux zones urbaines

**Titre IV** : dispositions applicables aux zones à urbaniser

**Titre V** : dispositions applicables aux zones agricoles

**Titre VI** : dispositions applicables aux zones naturelles.

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 14 articles pour chacune des zones :

#### I. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

**Article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

**Article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés soumis à conditions particulières

#### II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

**Article 3** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Article 4** : Implantation par rapport aux limites séparatives

**Article 5** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Article 6** : Emprise au sol des constructions

**Article 7** : Hauteur maximale des constructions

**Article 8** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**Article 9** : Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

**Article 10** : Obligations imposées en matière de performance énergétique

#### III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

**Article 11** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

**Article 12** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**Article 13** : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

**Article 14** : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

### 5.1.2 - Dispositions réglementaires complémentaires :

**Annexe 1 : Patrimoine Bâti** - Dispositions complémentaires applicables aux éléments bâtis identifiés

**Annexe 2 : Loi Barnier** - Dispositions complémentaires applicables aux secteurs de dérogation à l'application de l'article L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme

**Annexe 3 : Secteurs de Mixité Sociale** - Dispositions complémentaires applicables aux outils réglementaires de mixité sociale

## Composition du règlement graphique (pièce n° 5.2) :

La partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

### 5.2.1 – Plan de zonage :

Il comprend :

- les limites de zones ;
- les règles graphiques d'implantation (L.151-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage (composantes végétales) identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés au titre de l'article R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme ;
- en 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, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;
- les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail\* et de proximité identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (linéaires commerciaux) ;
- les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'Urbanisme.

### 5.2.2 – Annexes au Plan de zonage :

Elles comportent les pièces suivantes :

#### **Annexe 1 : emplacements réservés**

#### **Annexe 2 : périmètres d'attractivité des transports en commun pour l'application des règles de stationnement**

Cette annexe au plan de zonage délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire les obligations en matière de stationnement (périmètres d'attractivité des transports en commun - zone 1 et 2).

#### **Annexe 3 : secteurs à plan masse (R.151-40 du Code de l'Urbanisme).**

### 5.2.3 – Plan des hauteurs

En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales (pièce n° 5.1 – titre II – chapitre 3), le plan des hauteurs précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire. Il peut préciser notamment la hauteur des façades ou la hauteur des façades sur l'alignement\* (filet).



## Préconisations :

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, regroupées dans la pièce n°4 qui comprend :

- 4.1. OAP Thématiques
- 4.2. OAP Transversales (OAP Bioclimatisme et Transition Ecologique – OAP Centralités – OAP Val de Loire)
- 4.3. OAP Locales

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLUi qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- **des servitudes d'utilité publique** (plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des monuments historiques, sites classés, canalisations, etc.) ;
- **des annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.) ;**
- **des périmètres particuliers** (périmètres de ZAC, DUP, DPU...) ;
- **d'informations complémentaires** qui peuvent apporter des compléments d'information, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes suivants :
  - Risque effondrement cavités
  - Sites archéologiques de l'agglomération
  - Le classement sonore des infrastructures terrestres
  - Retrait gonflement des argiles
  - Réseaux de chaleur urbains
  - Hélistation du CHU
  - Tranchée couverte de l'A11
  - Repères géodésiques
  - Règlement Local de Publicité intercommunal
  - Secteurs d'Information des Sols (SIS)

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 prévoyant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

En quatrième et dernier lieu, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce n°1), dans la partie « **1.4. Justification des choix** ».





# 5.1.1 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole



angers Loire  
métropole  
communauté urbaine





---

# TITRE I

## LEXIQUE

---

**Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (\*) à l'exception des termes : construction et voie**

**Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.**

**Abri de jardin** : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe\*.

**Accès** : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : voir « Destinations et sous-destinations ».

### **Agriculture urbaine :**

Activité agricole implantée au sein des espaces urbains de la ville, qui répond à l'ensemble des fonctions suivantes :

- Fonction de production de biens alimentaires en rapprochant la production agricole des consommateurs ;
- Fonctions sociales (lien intergénérationnel, réinsertion, ...), pédagogiques et/ou éducatives (telle que vente directe, production participative, cueillette ou ramassage sur site, visite à la ferme etc.) ;
- Fonctions environnementales et écologiques (biodiversité, gestion de l'eau, recyclage de déchets, performance énergétique, etc.).

L'agriculture urbaine réunit les critères cumulatifs suivants :

- Gestion par un exploitant agricole ou dans le cadre d'une activité de l'économie sociale et solidaire ;
- Production, en pleine terre ou hors sol, à dominante horticole, maraîchère (légumes, fruits, fleurs, champignons, ...) ou apicole. Des activités complémentaires sont possibles : recyclage de déchets organiques et compost urbain, ... ;
- Compatibilité avec le voisinage notamment en matière de nuisances olfactives, sonores, ou visuelles.

**Aire de stationnement** : au sens du présent règlement, l'aire de stationnement est constituée des places de stationnement et des accès et circulations liées. Les parcs de stationnement en silo ne constituent pas une « aire de stationnement » pour l'application des règles relatives aux revêtements perméables et à la plantation des aires.

**Alignement** : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique\* est assimilée à la notion d'alignement.

**Alignement d'arbres** : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

**Annexe** : *construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

**Artisanat et commerce de détail** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Autres équipements recevant du public** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Attique** : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades.

**Bande E** : bande continue, définie par une épaisseur de x mètres à compter de l'alignement des voies publiques (ou de la limite assimilée à l'alignement pour les voies privées), existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité majorée en bordure des voies.

**Bâtiment** : *construction couverte et close.*

**Bureau** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Bioclimatique (motif)** : les projets de constructions, d'installations et d'aménagements bioclimatiques ont pour objectif de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement (implantations et orientations optimales, sobriété et performance énergétique, préservation des composantes végétales, amélioration du confort de vie...). Il convient par exemple de privilégier l'exposition de la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (généralement Sud).

**Centre des congrès et d'exposition** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Cinéma** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Commerces et activités de services** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Commerce de gros** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Construction** : *ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.*

**Continuité visuelle bâtie** : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement\*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes\*, murs ou murets\*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

**Construction existante** : *une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Une construction est considérée comme légalement construite si elle a été édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.*

**Destinations et sous-destinations** : les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

- Exploitation agricole et forestière : la destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière :

- o La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les 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.

La circonstance que des constructions et installations à usage agricole puissent servir à d'autres activités, notamment de production d'énergie, n'est pas de nature à leur retirer le caractère de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que ces activités ne remettent pas en cause la destination agricole avérée des constructions et installations en cause.

- o La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
  - Habitation : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement :
    - o La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Relèvent de cette sous-destination mais ne créent pas de logement supplémentaire au sens du présent règlement :

    - les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
    - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.  - o La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- Commerce et activité de service : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :
  - o La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les 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.
  - o La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
  - o La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
  - o La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les 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.
  - o La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
  - o La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute 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 : la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public :
  - o La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - o La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les 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.
  - o La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les 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.

- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement 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 : la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition :
  - La sous-destination « **industrie** » recouvre les 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.
  - La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
  - La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  - La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Equipements d'intérêt collectif et services publics** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Equipements sportifs** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Emprise au sol** : *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, colombariums, etc.).

**Emprise publique** : *tout espace extérieur ouvert au public qui n'est pas une voie publique (exemples : voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.)*

**Entrepôt** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Espace libre** : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre\* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

**Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Exploitation agricole** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Exploitation forestière** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Extension** : *agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

**Extension mesurée** : toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol\* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.



**Façade** : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Filet** : le filet est une indication portée au plan des hauteurs. Inscrit en bordure de certaines voies, il réduit le long de celles-ci la hauteur de façade\* fixée par le plan des hauteurs à l'îlot, et définit l'application d'un gabarit\*.

**Foisonnement du stationnement** : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

**Gabarit** : le gabarit s'applique lorsque la voie est bordée au plan par un filet\*. Il ne s'applique pas aux murs pignons. *Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.*

Le gabarit constitue l'enveloppe maximale à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions autorisées.

Le gabarit se compose :

1. d'une verticale à l'alignement de la voie (hauteur de façade maximale définie par le filet\* ;
2. d'une oblique de 45° élevée au sommet de la verticale, et limitée à la hauteur maximale de la zone ;
3. d'une horizontale définie par la hauteur maximale indiquée par le plan des hauteurs, et fixant la hauteur totale maximale de la construction.

**Gardiennage (construction à usage exclusif de)** : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

**Habitation** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Haie** : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

**Hauteur totale** : *la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faitage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face de la construction -ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

Dans le cas particulier des constructions adossées à la levée de la Loire (communes déléguées de La Daguenière, Saint-Mathurin-sur-Loire, La Bohalle), le niveau de référence pris pour la définition de la hauteur s'entend à partir du niveau supérieur de la levée.

**Hauteur de façade** : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel\* :

- Pour les constructions sans attique\* avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.
- Pour les constructions sans attique\* avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* situé à la verticale de la façade.
- Pour les constructions avec attique\* (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère\* est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction - ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

Dans le cas particulier des constructions adossées à la levée de la Loire (communes déléguées de La Daguenière, Saint-Mathurin-sur-Loire, La Bohalle), le niveau de référence pris pour la définition de la hauteur s'entend à partir du niveau supérieur de la levée.

**Hébergement** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Hébergement hôtelier et touristique** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Hébergement pour personnes âgées** : au sens du présent règlement, l'hébergement pour personnes âgées recouvre, en référence à l'article L.312-1 I. 6° du code de la construction et de l'habitation, les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale. Il s'agit des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des résidences autonomie, des résidences personnes âgées, etc.

**Houppier** : ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

**Impasse** : voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir.

**Implantation des constructions** : les façades sont les éléments à considérer pour définir l'implantation de la construction. Les débords et surplombs par rapport au nu de la façade (ex : balcons, ...) ne sont pas comptabilisés. Dans le cas d'une façade inclinée, l'élément pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction est le nu de la façade au point le plus saillant.

Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur une ligne d'implantation obligatoire portée au plan de zonage (ou figurant en annexe du règlement du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

**Implantation dominante (des constructions)** : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

**Implantation obligatoire** : limite graphique représentée au plan de zonage sur laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter.

**Industrie** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

**Limites séparatives** : *limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.*

**Local accessoire** : *le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.*

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Logement** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Marge de recul** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement\*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3.

Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

**Marge de retrait** : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative\*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4.

**Muret** : petit mur bas maçonné.

**Mur pignon** : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon. Il peut être aveugle, c'est à dire dépourvu d'ouverture, recouvert ou non par la toiture. Le pignon dossierer est celui sur lequel s'appuient les souches de cheminées.

Le mur pignon peut également être à redents, c'est-à-dire en forme d'escalier sur lesquels les pannes sont posées ; cette forme architecturale, peu caractéristique de la région, est rare sur le territoire.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un aménagement global et cohérent.

**Parc de stationnement mutualisé** : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble\*, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement\* des usages liés au stationnement.

**Parcelle desservie** : parcelle bordant le domaine public ; ledit domaine public étant lui-même équipé d'un réseau collecteur public, ou d'un réseau mis en place par un aménageur public ou privé, susceptible d'être pris en gestion par la collectivité.

**Parcelle raccordée** : certaines constructions peuvent être raccordées au réseau public (à titre privé : raccordement via fonds privatif, servitude sur fonds voisin, etc.), bien que la parcelle ne soit pas directement desservie.

**Périmètre d'attractivité des transports en commun** : le périmètre d'attractivité des transports en commun est composé de deux zones qui sont reportées en 5.2.2 Annexe au plan de zonage :

- zone 1 : centre-ville élargi d'Angers ;
- zone 2 : corridors d'influence des transports collectifs en site propre :
  - 500 m de part et d'autre de l'axe des tramways existants ou projetés
  - 800 m autour du pôle d'échanges Angers Saint-Laud.

**Pleine terre** : espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre\* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres\*.

**Recul** : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement\* comptée perpendiculairement à celui-ci.

**Restauration** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Retrait** : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative\* comptée perpendiculairement à cette limite.

**Revêtement perméable pour le stationnement (notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement)** : revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

A titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

- Enherbé : mélange de terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur lit de sable.
- Etc.

**Ripisylve** : végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

**Salles d'art et de spectacles** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

**Terrain naturel** : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point médian de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

**Unité cultivée** : espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

**Véranda** : galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

**Voie publique** : *La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (public ou privé) ou sa fonction (voie piétonne, voie cycliste, route, chemin, etc.), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.*

#### Cas spécifiques

Constituent des voies publiques: Les voies à circulation automobile réglementée, telles les voies piétonnes ouvertes à la circulation réglementée des seuls riverains ou personnes autorisées (par exemple plateau piétonnier) ;

Ne constituent pas des voies publiques :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public ;
- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété.

---

# TITRE II

## DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

---

### CHAPITRE 1 :

#### Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4.2 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. **Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.**

Les périmètres des OAP Locales sont portés sur le plan de zonage ; le périmètre de l'OAP Val de Loire, qui correspond au site UNESCO, est intégré dans le dossier Annexes Informations Complémentaires.

### CHAPITRE 2 :

#### Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage :

#### 1. Patrimoine bâti (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan de zonage par un motif : ponctuel, linéaire ou surfacique et par deux lettres qui renvoient au chapitre qui leur est dédié au sein de « annexe 1-patrimoine bâti » du règlement.

Pour ces éléments bâtis, des prescriptions ou préconisations complémentaires sont précisées dans les dispositions réglementaires complémentaires figurant dans cette annexe.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 e).

#### 2. Trame verte et bleue (au titre de l'article. R151-43 4° du Code de l'Urbanisme) :

Les continuités écologiques identifiées au plan de zonage en tant que Trame Verte et Bleue doivent être préservées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de part leur nature, situation ou dimensions.

### 3. Composantes végétales :

D'une manière générale, l'ensemble des composantes végétales identifiées au plan de zonage est à préserver. Les constructions, installations, aménagements projetés au sein ou aux abords des composantes sont soumis aux prescriptions règlementaires suivantes, en application de la séquence Eviter/Réduire/Compenser.

Dans le cas d'un sujet présentant un état phytosanitaire dégradé, ou un risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, son abattage est autorisé sous réserve d'un diagnostic justifiant cet état.

**Arbre remarquable** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits dans un rayon minimal de 5 mètres à partir du tronc, ainsi qu'au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier\* à l'exception :

- des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage et désimperméabilisation),
- des aménagements strictement nécessaires de l'espace public et des réseaux sous réserve :
  - o d'avoir démontré l'absence d'alternative à leur réalisation dans le rayon minimal de 5 mètres à partir du tronc et/ou au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier,
  - o et de prendre en compte toutes les mesures nécessaires pour minimiser leurs impacts sur le développement de l'arbre. Ils doivent ainsi respecter le houppier, le système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant).

Au-delà de la zone de protection mentionnée ci-dessus, les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé qu'après avoir démontré qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général qui ne peut être réalisé en d'autre lieu.

La suppression d'un arbre remarquable devra être compensée par la plantation, à proximité, d'un arbre déjà formé (au minimum : périmètre du tronc de 20/25cm mesuré à 1m du sol) planté dans un volume de terre suffisant pour permettre son bon développement, soit au minimum 9 m<sup>3</sup>, et sélectionné pour son intérêt écologique et paysager.

**Haie\*, ripisylve\*, alignement d'arbres\*** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les haies, ripisylves et alignements d'arbres\* identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'après avoir démontré l'absence d'alternative, et uniquement si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- pour les haies et ripisylves\* :
  - de préserver les sujets majeurs existants qui la composent ;
  - d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé en matière de longueur et d'intérêt écologique, et créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales ;
  - de ne pas remettre en cause la fonctionnalité de la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue. Les haies impactées dans la Trame Verte et Bleue doivent être compensées au sein de cette Trame Verte et Bleue dans un souci d'amélioration des continuités écologiques.
- pour les alignements d'arbres\* :
  - de conserver un segment du linéaire suffisant pour assurer selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace ;
  - et d'assurer la plantation, à proximité, d'un linéaire comparable, sélectionné pour son intérêt écologique et paysager.

De manière ponctuelle, pour créer un accès\* de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage, des ouvertures dans les haies, ripisylves\* et alignements d'arbres\* sont autorisées sous réserve de préserver les sujets majeurs existants.

**Axe structurant paysager** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe.

A ce titre, sur le domaine public, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de maintenir un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

**Espace paysager à préserver** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces paysagers identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace notamment en veillant à la préservation des sujets majeurs existants ;
- l'emprise au sol\* du projet de construction, cumulée avec celle des autres constructions existantes au sein de l'espace identifié, n'exécède pas 20% de la surface totale de l'espace ;
- assurer une intégration paysagère du projet et le réaménagement de l'espace aux abords du projet, si ces derniers sont impactés.

**Jardin patrimonial** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Les jardins patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements contribuant à leur mise en valeur et respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.).

**Présence arborée reconnue** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Le caractère arboré de ces espaces identifiés au plan de zonage doit être préservé.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés que si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt général ;
- préserver les sujets majeurs existants ;
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier\*, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant).
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public ou depuis la construction principale dans le cadre d'un ensemble remarquable identifié au zonage soit au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Annexe n°5.1.2 « Patrimoine bâti »), soit par son classement dans un indice « p ».

Par exception, des constructions, installations et aménagements sont autorisés au sein de la présence arborée, s'il est démontré qu'ils ne compromettent pas la conservation de la végétation existante.

A titre exceptionnel, il pourra être porté atteinte au caractère arboré de ces espaces pour sauvegarder et valoriser des terroirs viticoles AOC.

**Espace boisé classé** (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>) et les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection des sujets existants, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier\*, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant).

**Cœur d'îlot** (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

La dominante végétale des cœurs d'îlots identifiés au plan de zonage doit être préservée.

A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements suivants sont autorisés, à condition de préserver les sujets majeurs existants :

- les constructions, qu'elles génèrent ou non de l'emprise au sol. Si elles en génèrent, elles ne sont autorisées que si l'emprise au sol\* du projet cumulée avec l'emprise des constructions existantes situées au sein de l'espace identifié n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les aménagements et travaux sur les ouvrages et bâtiments existants.

#### **4. Zone humide avérée** (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.

Les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides 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 oeuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

#### **5. Emplacement réservé** (au titre de l'article L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme) :

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement graphique. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

#### **6. Règles graphiques d'implantation :**

Les règles graphiques figurant au plan de zonage du type « marge de recul\* », « implantation obligatoire\* », « marge de recul\* des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

**Recul\* ou retrait\* graphiques et implantations obligatoires pour des motifs urbains et paysagers :**

- Recul\* ou retrait\* graphiques :  
Toute construction nouvelle est interdite entre l'alignement et le recul\* graphique figurant au plan de zonage.  
Les constructions doivent donc être implantées sur ou au delà du recul\* ou du retrait\* graphique.
- Implantation obligatoire\* :  
Toute nouvelle construction doit être implantée sur la ligne d'implantation obligatoire\*. Toute nouvelle construction est interdite entre l'alignement et cette ligne.



### **Application de règles de recul\* Le long des principales voies de circulation en milieu aggloméré :**

Le long des principales voies de circulation, les constructions doivent s'implanter selon un recul\* fixé au plan de zonage sous l'intitulé « application de règles de recul en milieu aggloméré ».

A l'intérieur de ces marges de recul\*, seuls peuvent être édifiés :

- les extensions des constructions existantes à vocation d'activités et d'équipements autorisées dans la zone ;
- les extensions mesurées\* des constructions existantes à destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement. L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées d'une emprise au sol\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- les ouvrages techniques directement liés à la circulation automobile ainsi que les installations, équipements et constructions liés à la gestion et à l'exploitation des infrastructures routières et aux aires de services et de repos (station-service, etc.).

## **7. Application loi Barnier :**

### **Application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme :**

Les portions de voies classées à grande circulation concernées par l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 sont, à titre informatif, indiquées au plan de zonage.

Conformément à l'article L.111-6, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

### **Secteurs de dérogation à l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme :**

Les «Secteurs de dérogation à l'application de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme » identifiés au plan de zonage renvoient à l'annexe 2 du règlement écrit qui précise les dispositions réglementaires spécifiques complémentaires qui s'appliquent dans chaque secteur concerné, en complément des règles de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

## **8. Application du règlement de voirie départementale relatif aux marges de recul**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. En l'absence de celles-ci, hors agglomération, toute nouvelle construction doit respecter les marges de recul minimales imposées par le règlement de voirie départementale figurant en annexe du PLUi (cf. pièce 6.3.1. Notice des informations complémentaires).

## **9. Linéaire commercial en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :**

En façade des rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination en logement ou en garage est interdit pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détails\* existants à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination vers cette sous-destination intervenu depuis cette date.

## **10. Périmètres d'attente de projet global définis au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme :**

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les constructions et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date de création de cette servitude au PLUi. Le mois et l'année d'expiration est précisée sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existantes ;

- L'extension mesurée\* des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
  - L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues
- La construction ou l'extension\* d'annexes\* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

## 11. Secteurs à plan masse au titre de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme :

Les périmètres de secteur à plan masse qui figurent au règlement graphique renvoient à une annexe qui comporte les planches des plans masse correspondant. Ces plans masse précisent des règles graphiques particulières cotées en trois dimensions :

### 1- Emprise du bâti :

- Les constructions, installations et aménagements devront s'implanter dans les zones constructibles (zone constructible dans îlot) figurant au plan masse en respectant les implantations réglementées par ce plan. Si aucune règle graphique particulière d'implantation n'est définie, elles pourront s'implanter librement au sein de ces emprises. Dans les espaces identifiés en tant que « fonds de parcelle inconstructibles », les constructions annexes\* sont autorisées ;
- En dehors des emprises constructibles identifiées, et sauf dispositions particulières figurant au plan, seuls seront autorisés :
  - Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - Les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs ;
  - Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb ;
  - Les constructions et installations à usage de stationnements (parkings aériens, enterrés ou semi enterrés, etc.).

2- Hauteurs : les constructions devront respecter les hauteurs définies au plan masse auquel renvoie le plan des hauteurs ;

3- Espaces libres : les projets devront respecter les indications graphiques figurant au plan masse.

En complément, dans ces secteurs les dispositions générales du règlement écrit et les règles applicables à la zone dans laquelle ils sont délimités s'appliquent à l'exception des articles 3, 4, 5, 6, 7 et 9 en ce qui concerne uniquement le pourcentage d'espaces libres et coefficient de pleine terre à respecter.

## 12. Périmètres de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

Au sein des périmètres de secteur de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un programme de logements, affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés dans le tableau de l'annexe 3 du règlement écrit.

## 13. Risques naturels ou/et technologiques

### Plan de Prévention des Risques :

Les secteurs couverts par les plans de prévention des risques naturels et technologiques sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PPR (Plan de Prévention des Risques) correspondant et figurant dans les annexes, dans la partie Servitudes d'Utilité Publique. Sur l'ensemble du territoire couvert par un PPR, en zone bleue ou rouge, il convient de respecter le règlement du PPR en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

#### Secteurs soumis au risque d'effondrement :

Les secteurs soumis au risque effondrement, carrières ou cavités sont repérés au plan de zonage par deux trames ainsi qu'un figuré ponctuel qui recouvrent :

- les secteurs sous lesquels existent des mines de fer (essentiellement secteur du Pavillon d'Angers), des carrières d'ardoises (les ardoisières d'Angers et de l'Anjou), des secteurs présentant un aléa d'effondrement faible à moyen (caves ou entrées de caves). Ces secteurs sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement » et par un figuré ponctuel « secteur soumis au risque d'effondrement ».
- les secteurs présentant un aléa d'effondrement fort (caves ou entrées de caves). Ces secteurs sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa fort estimé ».

Ces différents secteurs peuvent présenter un risque potentiel de tassement ou d'effondrement. Sur ces secteurs, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.

Dans les secteurs concernés par un aléa effondrement fort, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

#### **14. Zones non aedificandi :**

##### Risques :

Une zone non aedificandi (édictée au titre de l'article R. 151-31 2° du code de l'urbanisme), dans laquelle toute construction est interdite, figure au plan de zonage sur la commune de Montreuil-Juigné, le long de la falaise, Rue Kennedy. Elle identifie un secteur soumis à éboulement de coteau et chutes de blocs.

Deux zones non aedificandi (édictées au titre de l'article R. 151-34 1° du code de l'urbanisme) figurent au plan de zonage de la commune de Loire-Authion.

Pour la zone non aedificandi figurant sur la commune déléguée de Brain-sur-l'Authion, seules sont autorisées les aires de stationnement.

Pour la zone non aedificandi figurant sur la commune déléguée d'Andard, seules sont autorisés les aires de stationnement, les aménagements d'espaces de livraisons et le déplacement du bassin de rétention lié.

##### Compensation écologique :

Des zones non aedificandi (édictées au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme) figurent au plan de zonage sur la commune de Saint-Lambert-la-Potherie (secteur de Gagné) et la commune de Saint-Léger-de-Linières (secteur Atlantique). Elles identifient des secteurs de compensation de zones humides ou de biodiversité délimités suite à la réalisation d'études opérationnelles (étude d'impact, dossier loi sur l'eau) dans le cadre d'une opération d'aménagement. Dans ces zones, seuls sont autorisés les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ou d'espaces de biodiversité (plantation de haies, crapoducs, etc.).

## **CHAPITRE 3 :**

### **Dispositions réglementaires relatives à des représentations graphiques spécifiques sur le plan des hauteurs :**

Dans les zones U (à l'exception de la zone UX) et 1AU, le document graphique « plan des hauteurs » définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés.

Il précise :

- soit seulement la hauteur totale\* maximale autorisée des constructions ;
- soit la hauteur totale\* maximale et la hauteur de façade\* maximales autorisées des constructions ;

Des dépassements au-delà des hauteurs maximales autorisées peuvent être admis sous réserve de l'intégration harmonieuse de l'ensemble : toits mansardés, murs pignons, ou certains éléments de faible emprise (chien-assis, souches de cheminées, garde-corps ou autres éléments annexes à la construction).

De la même manière, pour les constructions avec attique, des dépassements au-delà de la hauteur maximale de façade réglementaire sont autorisés dans la limite de 25% du linéaire de la façade et sous réserve du respect de la hauteur totale.

Sur le plan des hauteurs, sont également inscrits des filets\* de hauteur en bordure de certaines voies. Dans ce cas de figure, la construction implantée dans la bande E\* doit s'inscrire dans le gabarit\* défini.

Sur le plan des hauteurs, pour des raisons de lisibilité, les voies et emprises publiques ont été détournées. Néanmoins, pour les voies, les règles de hauteurs définies par les aplats de couleurs s'appliquent jusqu'à l'axe de la voie. Pour les autres emprises publiques\*, la règle de hauteur de l'îlot voisin s'applique sur l'ensemble de l'emprise. Lorsque les îlots voisins présentent des plafonds de hauteurs différents, la hauteur retenue est la hauteur la plus haute.

Pour les zones UX, 2AU, A et N, les hauteurs sont définies dans l'article 7 de chaque zone.

## CHAPITRE 4 :

### Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol :

#### 1. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements :

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition :

- soit d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- soit s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- soit dans le cas de fouilles archéologiques ;
- soit de restauration du milieu naturel.

#### 2. Dispositions relatives aux divisions foncières :

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

#### 3. Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre :

Seule la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre que l'inondation est autorisée.

Cette reconstruction n'est autorisée que si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le projet tend à réduire la vulnérabilité ;
- le bâtiment initial a été régulièrement édifié ;
- la reconstruction est réalisée sur le même terrain.

Les possibilités d'extension\* sont celles définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

#### 4. Dispositions relatives à un projet situé sur une unité foncière à cheval sur plusieurs zones :

Lorsqu'une unité foncière est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs indicés, chaque partie de la construction, de l'installation ou de l'aménagement est soumise au règlement de la zone ou du secteur indicé dans laquelle elle est située.

Lorsqu'un projet est développé sur une unité foncière concernée par plusieurs zones du PLUi, la surface d'espaces libres et de pleine terre se calcule au prorata des coefficients demandés pour chaque zone. L'ensemble des espaces libres et de pleine terre demandés peuvent être localisés librement sur la totalité de l'unité foncière.

#### 5. Dispositions relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique :

Les occupations des sols autorisées dans le présent règlement intègrent le droit de réaliser des installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s).

## CHAPITRE 5 :

### **Dispositions réglementaires relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés dans les zones U et AU (article 13):**

Les règles relatives au stationnement varient en fonction de la localisation eu égard à la desserte en transport en commun. Les règles sont différentes dans les 3 zones délimitées en annexe 2 du règlement graphique « Périmètres d'attractivité des transports en commun\* »:

- périmètres d'attractivité des transports en commun\* (zone 1 et 2) ;
- hors périmètres d'attractivité des transports en commun\* (zone 3).

#### **I. Modalités de réalisation communes aux véhicules motorisés et aux vélos**

Le nombre de places de stationnement exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi de 2017.

En cas de projets successifs, le nombre de places de stationnement exigible est calculé à partir du cumul des surfaces de plancher autorisées ou nouveaux logements créés depuis la date d'approbation du PLUi de 2017.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule au prorata de la surface de plancher\* de chaque destination.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher\*, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Les dispositions concernant les périmètres d'attractivité des transports en commun\* sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres, reportés au plan de zonage. Dès lors que le terrain d'assiette du projet est concerné par les deux périmètres d'attractivité des transports en commun\*, les règles de la zone 1 s'appliquent.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de réalisation des phases de l'opération.

#### **II. Stationnement des vélos**

Le Code de la Construction et de l'Habitation précise les conditions de réalisation des stationnements des vélos.

## 1. Règles quantitatives (normes minimales) :

Les aires de stationnement pour les vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci- après.

Destinations et sous-destinations		Nombre minimum requis
Logement* (à partir de 2 logements)		1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* + 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements vélos réalisés
Hébergement étudiant*		<u>Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun :</u> 1 emplacement pour 2 places d'hébergement <u>En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun :</u> 1 emplacement pour 1 place d'hébergement
Bureau*		1 emplacement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* + 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements vélos réalisés
Artisanat et commerce de détail*, restauration*	Moins de 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
	De 300 à 800 m <sup>2</sup>	<u>Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :</u> pas d'obligation <u>En dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :</u> 5 emplacements + 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement réalisées pour les voitures
	Au-delà de 800 m <sup>2</sup>	<u>Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :</u> pas d'obligation <u>En dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :</u> 10 emplacements + 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement réalisées pour les voitures
Autres destinations et sous-destinations		Le nombre d'emplacements à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins des salariés, clients ou usagers,</li> <li>- de la destination de la construction,</li> <li>- de la situation géographique du projet.</li> </ul>

## 2. Règles qualitatives

### **Dimension des emplacements (dispositions applicables pour le logement\*, l'hébergement étudiant\* et le bureau\*) :**

- Pour les vélos standards : la surface minimale est de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. Toutefois, en cas de dispositif permettant le stationnement des vélos en hauteur, la surface par emplacement est réduite à 1 m<sup>2</sup>.
- Pour les vélos non standards (vélos cargos et assimilés) : longueur 2,50 m, largeur 1,50 m et espaces nécessaires à la manœuvre du vélo.

### **Caractéristiques des aires de stationnement :**

- Pour la réalisation des emplacements vélos répondant aux besoins du logement\*, de l'hébergement étudiant\* et du bureau\*, les caractéristiques suivantes sont à respecter :
  - il est demandé la réalisation de locaux clos ou sécurisés (sous contrôle d'accès), couverts et éclairés ;
  - les locaux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, sans marche à franchir et se situer de préférence au même niveau que l'espace public ;
  - chaque emplacement doit être équipé d'un dispositif d'attache sécurisé permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
  - la hauteur sous plafond doit être confortable.

Dans le cas où la majorité des emplacements de stationnement des vélos est réalisée en sous-sol du bâtiment, des emplacements de stationnement supplémentaires devront être réalisés sur la parcelle à hauteur de 10% des places exigibles. Dans leur configuration et leur localisation, ces emplacements devront permettre de répondre aux besoins des visiteurs ou au stationnement de courte durée des habitants. Ils devront comporter des dispositifs d'attache sécurisés.

Les dispositifs permettant le stationnement des vélos en hauteur sont autorisés pour maximum 50% des emplacements à réaliser. Ils doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La hauteur sous plafond doit permettre une bonne utilisation du dispositif ;
- Les espaces de manœuvre doivent être suffisants et adaptés ;
- Le fonctionnement du système doit être simple et pratique ;
- Il ne doit pas conduire le cycliste à porter son vélo ;
- L'équipement doit être compatible avec la majorité des vélos et des antivols.

Si l'ensemble de ces conditions est réuni, la surface par emplacement est réduite à 1 m<sup>2</sup>.

- Pour la réalisation des emplacements vélos répondant aux besoins des autres destinations et sous-destinations, il est demandé que les espaces de stationnement pour vélos soient couverts et munis de dispositifs d'attache sécurisés.

### III. Stationnement des véhicules motorisés

#### 1. Modalités de réalisation spécifiques aux véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées sera demandée au regard des dispositions en matière de stationnement fixées par le PLUi.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés\*, les normes définies ci-avant peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant.

Lorsque des maximums sont définis ceux-ci pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires sont rendues nécessaires par l'activité du pétitionnaire (activité professionnelle qui nécessite une flotte de véhicules à disposition par exemple).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

#### 2. Règles quantitatives :

##### a. Règles générales

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions destinées au logement et/ou création de logement(s) :

<u>Localisation du projet</u>	<u>Nombre de places minimum requis</u>
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zones 1 et 2	Logement social : 0,5 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec minimum 1 place par logement

Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour les projets générant plus de 20 places stationnement et qui prévoient tout ou partie de ce stationnement en aérien : en plus des normes ci-avant, il est demandé la réalisation de places visiteurs facilement accessibles depuis l'espace public. Le nombre de places réalisées devra être adapté au contexte et à la taille de l'opération.

Constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées\* et à l'hébergement étudiant\* :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins avec un minimum de :

- 1 place pour 6 places d'hébergement au sein des périmètres d'attractivité des transports en commun
- 1 place pour 3 places d'hébergement en dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun

L'étude des besoins doit notamment prendre en compte :

- les besoins des salariés et des visiteurs ;
- la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions destinées aux autres types d'hébergement (au sein de la destination « habitation ») :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et des visiteurs ;
- de la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique\*:

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun* - zone 1	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et notamment en fonction : - Des besoins des salariés et des visiteurs - De la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
Périmètres d'attractivité des transports en commun* - zone 2	
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	0,5 place par chambre ou logement

Constructions destinées au bureau\* :

Les normes sont exprimées par des minimums et des maximums.

Localisation du projet	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Périmètres d'attractivité des transports en commun* - zone 1	1 place par tranche de 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Périmètres d'attractivité des transports en commun* - zone 2	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	

Constructions destinées à l'industrie\*, l'entrepôt\* et le commerce de gros\* :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.



Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun\* (zones 1 et 2), le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* :

- Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun\* zone 1

Surface de plancher* totale	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Moins de 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entre 300 et 800 m <sup>2</sup>		
Au-delà de 800 m <sup>2</sup>		

- Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun\* zone 2

Surface de plancher* totale	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Moins de 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entre 300 et 800 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	
Au-delà de 800 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	

- En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun\*

Surface de plancher* totale		Nombre de places requis	
Pour Angers	Pour les autres	Minimum	Maximum
Moins de 300 m <sup>2</sup>	Moins de 200 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation	/
Entre 300 et 800 m <sup>2</sup>	Entre 200 m <sup>2</sup> et 800 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	
Au-delà de 800 m <sup>2</sup>		1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	

En complément, pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, un nombre de places nécessaire au fonctionnement de l'activité devra être prévu pour les livraisons de marchandises et ce en dehors des voies et emprises publiques.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, au cinéma\* et au centre des congrès\* :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et des visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;
- de la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans les périmètres d'attractivité des transports en commun zone 1 et 2.

## b. Règles particulières applicables aux projets sur les constructions existantes

- Changement de destination

### Règle générale applicable sur l'ensemble du territoire

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi de 2017.

### Cas particulier

Sur l'ensemble du territoire, lorsque la réalisation de ces places de stationnement :

- est rendue impossible au regard de la configuration du bâti sur la parcelle à la date d'approbation du PLUi de 2017 (implantation des constructions existantes ne permettant pas l'accès des véhicules à la parcelle ou emprise libre de construction avant projet trop exiguë pour répondre aux obligations nouvelles de stationnement),
- ou serait de nature à porter atteinte à une composante végétale ou de patrimoine bâti identifiée au PLUi,

les règles suivantes sont appliquées :

- Changement de destination générant un besoin de 1 à 5 places de stationnement: le projet n'a pas à comporter les places de stationnement non réalisables ;
- Changement de destination générant un besoin de plus de 5 places de stationnement: une réduction forfaitaire de 5 places est appliquée pour les places non réalisables.

- Extension\* d'une construction existante

### Règle générale applicable sur l'ensemble du territoire

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi de 2017.

### Cas particulier

#### **1. Extension d'une construction destinée à l'habitation\* ne créant pas de nouveau logement :**

En cas d'extension\* d'une construction destinée à l'habitation\* existante ou pour la construction d'annexes à l'habitation\* qui n'ont pas pour effet la création d'un nouveau logement, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

#### **2. Extension d'une construction destinée à une autre destination que l'habitation\* :**

Hors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1, en cas d'extension\* d'une construction destinée à une autre destination que l'habitation\*, le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser prend en compte la surface de plancher totale.

Sur l'ensemble du territoire, lorsque la réalisation des places de stationnement :

- est rendue impossible au regard de la configuration du bâti sur la parcelle à la date d'approbation du PLUi de 2017 (implantation des constructions existantes ne permettant pas l'accès des véhicules à la parcelle ou emprise libre de construction avant projet trop exiguë pour répondre aux obligations nouvelles de stationnement),
- ou serait de nature à porter atteinte à une composante végétale ou de patrimoine bâti identifiée au PLUi,

les règles suivantes sont appliquées :

- extension générant un besoin de 1 à 5 places de stationnement : le projet n'a pas à comporter les places de stationnement non réalisables ;
- extension générant un besoin de plus de 5 places de stationnement : une réduction forfaitaire de 5 places est appliquée pour les places non réalisables.

- Division de logements

### Règle générale applicable sur l'ensemble du territoire

Le nombre de places exigible est calculé en fonction de la surface totale de logements ou du nombre total de logements.

Cas particulier applicable dans le Site Patrimonial Remarquable d'Angers pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> :

Au sein du Site Patrimonial Remarquable d'Angers, lorsque la réalisation des places de stationnement :

- est rendue impossible au regard de la configuration du bâti sur la parcelle à la date d'approbation du PLUi de 2017 (implantation des constructions existantes ne permettant pas l'accès des véhicules à la parcelle ou emprise libre de construction avant projet trop exigüe pour répondre aux obligations nouvelles de stationnement),
- ou serait de nature à porter atteinte à une composante végétale ou de patrimoine bâti identifiée au PLUi,
- la règle suivante est appliquée : les logements créés sont exonérés de 5 places maximum, sous réserve que tous les logements créés par la division aient une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

- Projets successifs et/ou concomitants

La réduction forfaitaire des places de stationnement est plafonnée à 5 places pour l'ensemble des projets successifs réalisés depuis la date d'approbation du PLUi de 2017.

### 3. Règles qualitatives :

- Intégration au volume construit

Les places de stationnement doivent prioritairement être intégrées dans le volume de la construction principale.

Pour les constructions nouvelles à destination de logement\* générant plus de 30 places de stationnement, au moins 50 % des places doit être réalisé dans un volume construit (stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée ou étage et/ou bâtiment attenant à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

- Revêtements perméables\*

Toute aire de stationnement\* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des revêtements perméables\* :

- Soit 50% minimum des places de stationnement
- Soit 50% minimum de l'aire de stationnement

Le type de matériaux est à adapter à l'environnement, l'usage et la fréquentation attendue.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci
- Aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

- Plantation des aires de stationnement\*

Le stationnement réalisé en aérien doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

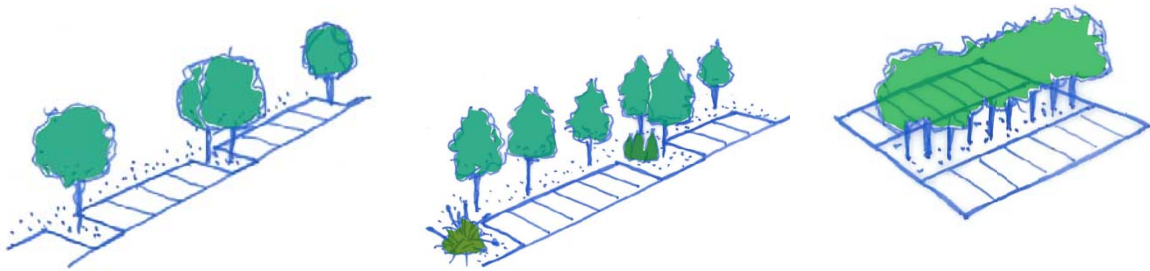
Création d'une nouvelle aire de stationnement\* :

Toute nouvelle aire de stationnement aérienne de plus de 5 places réalisée sous forme groupée, doit être plantée d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement réalisées.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement\* de manière à ombrager les places ;
- ou être regroupées en un ou plusieurs bosquets.

### Exemple d'organisation des plantations :



Elles doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum  $9 \text{ m}^3$ . Dans le cas de plantations d'arbres sous forme de bosquet, un volume de terre différent peut être autorisé :
  - Pour 3 à 5 arbres groupés,  $6 \text{ m}^3$  par arbre ;
  - Au-delà de 5 arbres groupés,  $4 \text{ m}^3$  par arbre.
- Le tronc de l'arbre doit avoir une circonférence minimale de 16/18 cm mesurée à un mètre du sol ;
- Un espace suffisant en revêtement perméable\* devra être préservé autour de l'arbre ;
- Des protections efficaces contre le choc des véhicules devront être mises en place en fonction de la localisation des arbres.

Les arbres de haute tige existants doivent autant que possible être conservés. Ils peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement\* et que le projet soit compatible avec la conservation de l'arbre.

#### Travaux sur une aire de stationnement\* existante :

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci (de type stationnement longitudinal le long de la chaussée)
- Aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

Pour les interventions plus lourdes sur les parkings existants, le projet doit proposer un aménagement paysager et la plantation d'arbres de haute tige. Les arbres de haute tige existants doivent autant que possible être conservés.

---

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UA** correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « a » : Secteur urbain où la constructibilité à l'arrière des parcelles (au-delà de la bande E\* de 15 m) est limitée et encadrée, au regard de la forme urbaine.
- « j » : Secteur urbain destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.
- « l » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale
- « p » : Secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager.
- « n » : Secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté)

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **ARTICLE UA 1.1 :**

##### **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UA 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UA2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

##### **De plus, dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur indicé « n » :**

- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

##### **De plus, dans l'ensemble de la zone UA sauf dans le secteur indicé « l » :**

- les terrains de camping.

#### **ARTICLE UA 1.2 :**

##### **De plus, dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\* de 15 mètres :**

- Toute nouvelle construction non accolée d'une emprise au sol\* supérieure à 20m<sup>2</sup> (extensions comprises).

##### **De plus, dans le secteur indicé « j » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, toute construction, installation ou aménagement est interdit.

##### **De plus, dans le secteur indicé « L » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

##### **De plus, dans le secteur indicé « p » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UA 2, toute nouvelle construction et installation et tout nouvel aménagement.

### **ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE UA 2.1 :**

##### **Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.



- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- L'extension des constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle du secteur (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

**De plus, dans le secteur indicé « l », sont autorisés sous conditions :**

- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* à condition qu'elles soient liées aux vocations de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, au bureau\*, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés dans le secteur ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement, à condition qu'elles soient liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans le secteur ;
- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation\* à condition qu'elles soient mesurées. L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.

**ARTICLE UA 2.2 :**

**Dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\*, seules sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur indicé « j », seuls sont autorisés sous conditions :** les abris de jardins\* à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\*.

**Dans le secteur indicé « n », seuls sont autorisés sous conditions :**

- Le stationnement des caravanes à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

**Dans le secteur indicé « p », seules sont autorisées sous conditions :**

- A.** Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :
- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère ;
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui sont de caractère :
    - o L'extension des constructions ;
    - o Le changement de destination des constructions.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère
    - o Pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
      - Le changement de destination\* des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou des) construction(s) de caractère.
      - L'extension mesurée\* des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension\* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
    - o De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
      - La construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
        - L'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\*.
        - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
        - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
      - La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
        - Elle doit être située à proximité de la construction destinée à l'habitation\* ;
        - L'intégration à l'environnement doit être respectée.
- B.** Les constructions, installations et aménagements exposés ci-dessus ne devront être autorisés que si :
- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
    - o la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
    - o la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
  - Les évolutions des éléments bâtis de caractère préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE UA 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Le long des voies publiques\* existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile:
  - Soit à l'alignement\*, ou à la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue le cas échéant, pour marquer une continuité visuelle bâtie\*;
  - Soit librement si l'alignement (ou la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue) est marqué par une continuité visuelle bâtie\*.Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en retrait\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UA 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage,

- A l'intérieur de la bande E\* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement\* les constructions, installations et aménagements implantés sur l'alignement\* doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, au regard de la configuration de la parcelle (largeur sur voie, etc.) et de l'environnement urbain des constructions, des implantations sur une seule des limites séparatives\* joignant l'alignement sont possibles à condition de respecter un retrait\* au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative\*.

Lorsqu'une continuité visuelle bâtie\* est assurée sur l'alignement\*, la construction peut être implantée soit en limite séparative\*, soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* peuvent être implantées soit en limite séparative\*, soit en retrait\* de 2 mètres minimum de cette limite, en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Au-delà de la bande E\*, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés soit sur la limite séparative\*, soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UA 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UA 7.1 :**

Les hauteurs maximales des constructions sont réglementées en fonction de la bande E\* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement.

A Angers, le long de l'alignement du quai Gambetta, entre le boulevard Ayrault et la rue du Port de l'Ancre, la bande E\* est d'une profondeur de 28 mètres.

- A l'intérieur de la bande E de 15 mètres de profondeur (ou 28 mètres quai Gambetta) de profondeur

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Si la voie est bordée par un filet\*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur en bordure de voie plafonnée par le filet\*, et s'inscrire dans un gabarit\* fixé à partir du filet\* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Ils doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

- Au-delà de la bande E\* :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale.

De plus, pour tout type de construction, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*, EC = 4m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ;
- au-delà de la limite séparative\*,  $EC \leq L + 4m$   
EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,  
L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*.

Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, ces dispositions peuvent être dépassées pour des raisons de faisabilité technique.

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 4 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la limite séparative. Dans ce cas, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*, EC = h
- au-delà de la limite séparative\*,  $EC \leq L + h$   
EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,  
L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*.  
h étant la hauteur de construction déjà existante sur la limite séparative.

## **ARTICLE UA 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017, d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UA 8**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

#### - Clôtures implantées le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ou en recul\* de celles-ci

Les clôtures doivent respecter une hauteur minimale de 1,80 m. Lorsqu'elles sont composées en tout ou partie d'un muret\* surmonté d'une grille en ouvrage, le muret\* doit respecter une hauteur minimale de 0,40 m.

#### - Clôtures implantées le long des emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives\* visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

#### - Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- Lorsqu'une marge de recul\* ou une ligne d'implantation obligatoire\* est définie pour les constructions en bordure de voie\* :
 

La hauteur maximale de la partie pleine de la clôture ne doit pas excéder 0,80 m ; les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement urbain et contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE UA 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

#### Dans le secteur indiqué « p » :

Pour tout projet de construction :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 10

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UA 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### ARTICLE UA 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE UA 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### ARTICLE UA 12.2 : **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.



**Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie\*, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement [Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement] :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE UA 12.3 :****Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UA 12.4 :****Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UA 13****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UA 14****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UC** correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « a » : Secteur urbain où la constructibilité à l'arrière des parcelles (au-delà de la bande E) est limitée et encadrée, au regard de la forme urbaine
- « j » : Secteur urbain destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées
- « l » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale
- « p » : Secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager
- « n » : Secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté)

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **ARTICLE UC 1.1 :**

##### **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière ;
- sous réserve des dispositions de l'article UC 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'exploitation agricole ;
- sous réserve des dispositions de l'article UC 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie et à l'entrepôt ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

##### **De plus, dans l'ensemble de la zone UC sauf dans le secteur indicé « l » :**

- les terrains de camping.

##### **De plus, dans l'ensemble de la zone UC sauf dans le secteur indicé « n » :**

- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

#### **ARTICLE UC 1.2 :**

##### **De plus, dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\* :**

- Toute nouvelle construction non accolée d'une emprise au sol\* supérieure à 20m<sup>2</sup> (extensions comprises).  
Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E\* est d'une profondeur de 30 mètres.

##### **De plus, dans le secteur indicé « j » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, toute construction, installation ou aménagement est interdit.

##### **De plus, dans le secteur indicé « l » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation.

##### **De plus, dans le secteur indicé « p » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UC 2, toute nouvelle construction et installation et tout nouvel aménagement.

### **ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE UC 2.1 :**

##### **Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;

- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- L'extension des constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

**De plus, dans le secteur indicé « l », seuls sont autorisés sous conditions :**

- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* à conditions qu'elles soient liées aux vocations de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, au bureau\*, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement\*, à condition qu'ils soient liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* présents dans la zone et que l'hébergement soit temporaire ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation\* à condition qu'elles soient mesurées. L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'usage d'habitation\* existante sur l'unité foncière ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.

**ARTICLE UC 2.2 :**

**Dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\*, seules sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;

- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Nota : la bande E\* de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement. Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E\* est d'une profondeur de 30 mètres.

**Dans le secteur indiqué « j », seuls sont autorisés sous conditions :** les abris de jardins\* à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\*.

**Dans le secteur indiqué « n », seuls sont autorisés sous conditions :**

- Le stationnement des caravanes à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

**Dans le secteur indiqué « p », seules sont autorisées sous conditions :**

- A.** Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :
- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère ;
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui sont de caractère :
    - o L'extension des constructions ;
    - o Le changement de destination des constructions.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère :
    - o Pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
      - Le changement de destination\* des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou des) construction(s) de caractère.
      - L'extension mesurée\* des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension\* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
    - o De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
      - La construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
        - L'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\*.
        - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
        - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
      - La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
        - Elle doit être située à proximité de la construction destinée à l'habitation\* ;
        - L'intégration à l'environnement doit être respectée.
- B.** Les constructions, installations et aménagements exposés ci-dessus ne devront être autorisés que si :
- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
    - o la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
    - o la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
  - Les évolutions des éléments bâtis de caractère préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE UC 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UC 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative\* ;
- soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UC 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UC 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UC 7.1 :**

Les hauteurs maximales des constructions sont réglementées en fonction de la bande E\* de 20 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E\* est d'une profondeur de 30 mètres.

#### - A l'intérieur de la bande E\* :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Si la voie est bordée par un filelet\*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur en bordure de voie plafonnée par le filelet\*, et s'inscrire dans un gabarit\* fixé à partir du filelet\* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumises au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filelet\*.

#### - Au-delà de la bande E\* :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumises au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale.

De plus, pour tout type de construction, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*,  $EC = 3,50$  m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ;
- au-delà de la limite séparative\*,  $EC \leq L + 3,50$  m  
EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,  
L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, ces dispositions peuvent être dépassées pour des raisons de faisabilité technique.

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 3,50 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la limite séparative. Dans ce cas,



tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*,  $EC = h$
- au-delà de la limite séparative\*,  $EC \leq L + h$

EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,

L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*.

h étant la hauteur de construction déjà existante sur la limite séparative.

### **ARTICLE UC 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017, d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UC 8**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

#### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## Dispositions applicables aux clôtures :

### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

### - Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

### - Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

### - Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE UC 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

#### **Dans l'ensemble de la zone UC, sauf dans les secteurs indicés « n » et « p » :**

Pour tout projet de construction créant de l'emprise au sol, dont l'unité foncière\* est inférieure à 200m<sup>2</sup>, hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone.

Pour tout projet de construction, dont l'unité foncière\* est comprise entre 200 et 500m<sup>2</sup>, hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone.

Pour tout projet de construction, dont l'unité foncière\* est supérieure à 500m<sup>2</sup>, hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre\* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

#### **De plus, dans le secteur indicé « p » :**

Pour tout projet de construction créant de l'emprise au sol :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\*, doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

## **ARTICLE UC 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## **ARTICLE UC 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **ARTICLE UC 12.1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### **ARTICLE UC 12.2 :**

#### **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE UC 12.3 :**

#### **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UC 12.4 :**      **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UC 13**      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UC 14**      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UD** correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des ensembles bâtis implantés sur des unités parcellaires assez grandes.

Les typologies majoritaires sont de forme collective ou intermédiaire.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

# I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

## ARTICLE UD 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

### Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

## ARTICLE UD 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie et à l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).



## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE UD 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Le long des voies publiques\* existants ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* des voies\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
  - En cas d'implantation en recul\* : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture dans la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 ;
  - Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UD 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiés :

- Soit sur la limite séparative\* ;
- Soit en respectant un retrait\* au moins égal à 4 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD 5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit être au minimum de 4 mètres et doit respecter la condition :  $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point des constructions en vis-à-vis

L étant la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions situées en vis à vis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

## ARTICLE UD 6

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UD 7

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UD 7.1 :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

- Hauteur des constructions en bordure de voie :
  - La hauteur des constructions ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre un bâtiment et l'alignement opposé, augmenté de 2 mètres :  $H \leq L + 2$   
H étant la hauteur maximale de tout point de la construction  
L étant la distance de ce point à l'alignement opposé.
  - Si la voie est bordée par un filet\*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur de façade\* plafonnée par le filet\*, et s'inscrire dans un gabarit\* fixé à partir du filet\* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale\*.
- Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative\* :

Pour tout type de construction, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*, EC = 6m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ;
- dans la profondeur de 4m à compter de la limite séparative\*, EC = 6m
- A une distance de 4m de la limite séparative\* et au-delà,  $EC \leq L \times 2$  (ou  $L \geq EC/2$   
EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,  
L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*.

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la limite séparative. Dans ce cas, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*,  $EC = h$
- dans la profondeur de 4m à compter de la limite séparative\*,  $EC = h$
- A une distance de 4m de la limite séparative\* et au-delà, :
  - pour  $L \leq H/2$ ,  $EC = h$
  - pour  $L > H/2$ ,  $EC \leq L \times 2$  (ou  $L \geq EC/2$ )

EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,

L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*. h étant la hauteur de construction déjà existante sur la limite séparative.

### **ARTICLE UD 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faitage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UD 8**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## Dispositions spécifiques aux clôtures

### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

### - Clôtures implantées le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

### - Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

### - Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret pourra être adaptée.

## ARTICLE UD 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, hors secteur de plan masse :

- une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 20% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre\* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE UD 10

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs.

Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UD 11      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### ARTICLE UD 12      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE UD 12.1 :      **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### ARTICLE UD 12.2 :      **Eaux usées**

- **Dans les ecteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**Cas spécifiques :**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE UD 12.3 :      Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UD 12.4 :      Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UD 13            OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UD 14            OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).





---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDgare

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UDgare** correspond au quartier en mutation autour de la gare Saint-Laud, le projet Cours Saint Laud qui regroupe les opérations suivantes :

- la « ZAC gare sud », au sud des voies ferrées
- le projet « Quatuor », sur l'ancien site Sernam.

Elle est destinée à accueillir des constructions, installations et aménagements à usage d'activité tertiaire et d'habitation. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics ou privés.

Elle est caractérisée par une diversité morphologique et programmatique ainsi que par une importante densité de construction.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UD<sub>gare 1</sub> TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE UD<sub>gare 2</sub> TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie et l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE UD<sub>gare 3</sub> IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\* et le long des emprises publiques\* :

- Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, toute construction doit être édifiée à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie\*

Certaines constructions en recul\* ou en saillie pourront être autorisées en fonction de la composition urbaine et architecturale, sous réserve que la continuité visuelle des façades soit assurée pour constituer l'effet de rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UD<sub>gare 4</sub> IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit sur la limite séparative\*, soit en retrait\*, à condition de s'intégrer au tissu urbain limitrophe de manière cohérente dans la forme comme dans la volumétrie.

Les constructions, aménagements et installations doivent comprendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité et afin d'éviter la propagation des incendies.

### **ARTICLE UD<sub>gare 5</sub> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UD<sub>gare 6</sub> EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UD<sub>gare 7</sub> HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

La hauteur maximale de 33 mètres ne doit pas être atteinte sur tout un linéaire de façades : des percées visuelles devront être ménagées afin de générer un front urbain crénelé.

Si la voie est bordée par un filet\*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur de façade\* plafonnée par le filet\*, et s'inscrire dans un gabarit\* fixé à partir du filet\* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale\*.

### **ARTICLE UD<sub>gare 8</sub> ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les façades sur voies ou emprises publiques des parcs de stationnement, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les murs pignons doivent être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux qui seront construits en mitoyenneté.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les saillies techniques en toiture ou en façade doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

#### **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\*.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings etc.) sont interdits.

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 9**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces végétalisés (y compris dalles végétalisées, terrasses et toitures-terrasses végétalisées) doit être réservée à hauteur de 15% de surface totale de l'unité foncière\*.

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 10**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\*, doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.2 : Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**Cas spécifiques :**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UD<sub>gare</sub> 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UD<sub>gare</sub> 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDru

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UDru** correspond aux secteurs de grands projets de renouvellement urbain à dominante résidentielle, et en particulier aux secteurs concernés par le Programme de Renouvellement Urbain (PRU 1 et PRU 2).

Les formes architecturales, les découpages parcellaires et les fonctions urbaines qui ont vocation à y être développées seront variés (collectif, intermédiaire, individuel, équipements, etc.).

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UD<sub>ru</sub> 1      TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UD 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE UD<sub>ru</sub> 2      TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie et l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).



## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* des voies\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
  - En cas d'implantation en recul\* : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture dans la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 ;
  - Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiés :

- Soit sur la limite séparative\* ;
- Soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;

- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit être au minimum de 4 mètres et doit respecter la condition :  $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point des constructions en vis-à-vis

L étant la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions situées en vis à vis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 6

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 7

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 7.1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

La hauteur en tout point des constructions édifiées sur la limite séparative\* ou dans la profondeur de 4 m à compter de celle-ci ne peut excéder une hauteur maximale\* de 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la limite séparative. Ainsi, pour tout type de construction, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*, EC = 6m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ; ou EC = h (si h > 6m)
- dans la profondeur de 4m à compter de la limite séparative\*, EC = 6m, ou EC = h (si h > 6m)
- A une distance de 4m de la limite séparative\* et au-delà, l'enveloppe EC est fixée par le plafond des hauteurs figurant au plan des hauteurs.

EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,

h étant la hauteur de construction déjà existante sur la limite séparative.

#### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 7.2 :

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faitage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions spécifiques aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### - Clôtures implantées le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret pourra être adaptée.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 20% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité technique avérée (taille ou configuration de la parcelle, risque, etc.), une surface équivalente à celle des coefficients d'espace libre\* et de pleine terre\* exigés doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 10

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 11

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE UD<sub>ru</sub> 12      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 12.1 :      **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 12.2 :      **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement).

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE UD<sub>ru</sub> 12.3 :      **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière,
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UD<sub>ru</sub> 12.4 :**     **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UD<sub>ru</sub> 13**     **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UD<sub>ru</sub> 14**     **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).





---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UE** correspond aux sites accueillant les grands équipements métropolitains et activités associées (enseignement supérieur, activités économiques technopolitaines, équipements culturels et sportifs etc.).

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux grands équipements d'intérêt collectif structurants qui participent au rayonnement d'Angers Loire Métropole. Seules y sont autorisées les activités connexes liées au fonctionnement et au développement du rayonnement de ces équipements majeurs.

Elle peut comprendre **le secteur indicé suivant** :

« a » : Secteur urbain permettant les constructions à usage résidentiel

# **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

## **ARTICLE UE 1            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II - Chapitre 4) et à l'article UE 2.

## **ARTICLE UE 2            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **ARTICLE UE 2.1 :            Sont autorisées dans l'ensemble de la zone (y compris dans le secteur UEa) les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions, à condition qu'ils soient de rayonnement métropolitain ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions, à condition qu'ils soient complémentaires aux occupations autorisées dans la zone ou qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\*, à condition qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone ou qu'ils participent au rayonnement métropolitain de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* sous réserve qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, au commerce de gros\* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations destinés à la restauration\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\*, existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes à condition qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;

- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions ou les modifications des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone à condition qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle du secteur (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

### **ARTICLE UE 2.2 :**

#### **De plus sont autorisées dans le secteur UEa les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition qu'ils soient liés à une activité tertiaire (laboratoires pharmaceutiques, recherche et développement, formation, enseignement supérieur, etc.) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* à condition qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : logements étudiants ou chercheurs).

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE UE 3**

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

##### Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit en recul en fonction de la composition urbaine et architecturale
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UE 4

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative\* ;
- soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur ;
- Pour des motifs bioclimatiques\*, une implantation dans la marge de retrait\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UE 5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

## ARTICLE UE 6

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UE 7

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE 7.1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

### ARTICLE UE 7.2 :

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UE 8

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

**ARTICLE UE 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière\*.

**ARTICLE UE 10****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit d'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

**III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux****ARTICLE UE 11****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE UE 12      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ARTICLE UE 12.1 :      **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ARTICLE UE 12.2 :      **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement).

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE UE 12.3 :      **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UE 12.4 :**      **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UE 13**      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5)

**ARTICLE UE 14**      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UM** correspond aux zones à vocation militaire.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées à la vocation militaire du site et les équipements publics d'infrastructure.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UM 1      TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone UM, sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II - Chapitre 4) et à l'article UM 2.

### **ARTICLE UM 2      TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions, installations et aménagements, quelle que soit leur destination, à condition qu'ils soient à vocation militaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition qu'elles soient nécessaires aux activités militaires et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'infrastructures.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE UM 3      IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Tout construction, installation et aménagement doit être édifié à au moins 3 mètres de l'alignement\*.

Pour la zone UM liée à l'ETAS : le long de la route de Laval (ex RN 162), toute construction doit être implantée à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

### **ARTICLE UM 4      IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiés avec un retrait\* minimum de 3 mètres par rapport à cette limite, et respectant la condition :  $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point de la construction

L étant la distance de ce point à la limite séparative\*

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions ;
- Aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

## **ARTICLE UM 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UM 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UM 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UM 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant.

## **ARTICLE UM 9 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE UM 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) ou de changement de destination, destiné à l'habitation\*, doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE UM 11      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Pour la zone UM liée à l'ETAS : tout accès\* direct sera interdit sur la RD 775.

#### **ARTICLE UM 12      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE UM 12.1 :      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également parag 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### **ARTICLE UM 12.2 :      Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement).

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE UM 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE UM 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE UM 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UM 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES  
ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UP** correspond à des parcs urbains majeurs et aux grands cimetières arborés, en particulier sur le territoire d'Angers.

Elle est destinée à la préservation et la mise en valeur de ces espaces qui n'ont pas pour vocation principale d'être construits. La construction y est admise de façon limitée et encadrée : gestion et valorisation du patrimoine végétal, accueil et agrément du public.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UP 1            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UP 2.

### **ARTICLE UP 2            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés, sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements, quelle que soit leur destination à l'exception de l'habitation\*, si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique et administrative des parcs et des cimetières ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public ;
  - qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* déjà présents au sein des parcs ;
  - qu'ils aient une vocation pédagogique en lien avec la découverte de la nature ;
- les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination restauration\* ou la destination équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- l'extension mesurée des constructions existantes destinées à la restauration\* ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion de l'espace et aux constructions, installations et aménagements autorisés dans le présent article.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE UP 3            IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation et aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Dès lors qu'une continuité visuelle bâtie\* marque l'alignement\* ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante non implantée à l'alignement\* dès lors qu'elle s'implante selon un recul\* identique ou supérieur au recul\* de la construction existante.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UP 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiés :

- soit sur la limite séparative\*,
- soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UP 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UP 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UP 7.1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumises au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

### **ARTICLE UP 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

**ARTICLE UP 8****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

**Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

**Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade et de la toiture.

**ARTICLE UP 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 80% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UP 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE UP 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

#### **ARTICLE UP 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE UP 12.1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### **ARTICLE UP 12.2 : Eaux usées** (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

### **ARTICLE UP 12.3 :      Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE UP 12.4 :      Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE UP 13      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE UP 14      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone US** correspond aux zones urbaines à vocation sanitaire.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux vocations hospitalière, sanitaire et médico-sociale; ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

# **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

## **ARTICLE US 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* et à l'exploitation forestière\* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et l'entrepôt\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au centre des congrès et d'exposition\* et au cinéma\* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

## **ARTICLE US 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* et au bureau\*, à condition d'être liés à la vocation santé et médico-sociale ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* à condition que la proximité avec les établissements de santé soit nécessaire (hôtel hospitalier, etc.) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions et installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique (crèche, etc.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts liés aux activités admises dans la zone sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;

- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ou aux personnes dont la présence permanente sur site est nécessaire ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- les annexes non accolées des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- les annexes des constructions destinées à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existantes et compatibles avec la zone si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'annexe est située à moins de 30 mètres de la construction existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'emprise au sol n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- les annexes des constructions destinées au commerce de gros\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* et au bureau\* existantes et non liées à la vocation santé et médico-sociale et compatibles avec la vocation de la zone :
  - l'annexe est située à moins de 30 mètres de la construction existante sur l'unité foncière ;
  - l'emprise au sol n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'industrie et à l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE US 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation et aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter avec un recul\* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

De plus, des implantations différentes seront autorisées sur le secteur du CHU où les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* ;
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement\*.

Des constructions et installations de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès\* à la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE US 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés en observant un retrait\* égal à la hauteur de la construction avec une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions ;
- Aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE US 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions\* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE US 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE US 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE US 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE US 7.2 :** Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.



**ARTICLE US 8****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

**Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

**Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

**Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

**ARTICLE US 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

**ARTICLE US 10****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE US 11      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### **ARTICLE US 12      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE US 12.1 :      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### **ARTICLE US 12.2 :      Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement.

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE US 12.3 :      Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE US 12.4 :      Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE US 13      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE US 14      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UX** correspond à des zones à dominante d'habitat localisées au sein des espaces agricoles et naturels, regroupant plus d'une quinzaine d'habitations, présentant un caractère urbanisé et ne présentant pas de risques et/ou nuisances majeurs (proximité de sièges / bâtiments agricoles, zones inondables, zones de risques, ...).

Dans ces zones, définies au plus près de l'enveloppe urbaine existante, de nouvelles constructions à vocation d'habitat peuvent être autorisées.

Elle peut comprendre **l'indice suivant** :

« a » Secteur où la constructibilité des parcelles est limitée et encadrée au-delà d'une « bande A » définie au plan de zonage, en vue de la maîtrise du développement

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE UX 1            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II – Chapitre 4) et à l'article UX 2.

### **ARTICLE UX 2            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE UX 2.1 :            Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole) ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et de réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, aux aires de service et de repos et stations services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- L'extension des constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

#### **ARTICLE UX 2.2 :            De plus, dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur indiqué « a », sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions, extensions, changements de destination destinés à l'habitation\*, à l'hébergement hôtelier et touristique\* et leurs annexes si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.
- A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées :
- les extensions des constructions destinées à l'habitation\* et existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - les annexes d'une emprise au sol inférieure à 39 m<sup>2</sup>.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

**ARTICLE UX 2.3 :****De plus, dans le secteur indiqué « a », seuls sont autorisés sous conditions :**

A. A l'intérieur de la « bande A » repérée au plan de zonage : les constructions, extensions, changements de destination destinés à l'habitation\*, à l'hébergement hôtelier et touristique\* et leurs annexes si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions destinées à l'habitation\* et existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 39 m<sup>2</sup>.

B. En dehors de la « bande A » repérée au plan de zonage :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

- La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**ARTICLE UX 3****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction et installation nouvelle ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Le long des voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile\* :

- Soit à l'alignement\* ;

- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UX 4

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative\* ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UX 5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

## ARTICLE UX 6

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière\* classée en zone UX.



## ARTICLE UX 7

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel\*, fixée à :

Pour les constructions destinées à l'habitation\* ou à l'exploitation agricole\* (dans le cas uniquement du logement de l'exploitant) autorisées dans la zone :

- Hauteur maximale à l'égoût : 7 mètres
- Hauteur maximale au faîtage : 10 mètres

Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017, d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UX 8

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

#### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

#### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

#### Dispositions spécifiques aux clôtures :

- Dispositions générales :

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public devront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

- Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques\*, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

- Cas particuliers :

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret pourra être adaptée.

## ARTICLE UX 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 80% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre\* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE UX 10

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## **III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

### ARTICLE UX 11

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès\* sur les routes départementales sont limitées au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

## ARTICLE UX 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ARTICLE UX 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ARTICLE UX 12.2 : **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

**ARTICLE UX 12.3 :      Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UX 12.4 :      Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UX 13                    OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UX 14                    OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UY** correspond aux zones destinées aux activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage\*.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « **c** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).
- « **d** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités industrielles et artisanales. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **UYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau ; **UYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.
- « **g** » : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture et au maraîchage.

# **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

## **ARTICLE UY 1            TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- ARTICLE UY 1.1 :**            **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
  - sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
  - sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

- ARTICLE UY 1.2 :**            **Sont également interdits en secteur UYc :**
- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*.

- ARTICLE UY 1.3 :**            **Sont également interdits en secteur UYd1 :**
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
  - dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers, les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\*.

**Sont également interdits en secteur UYd2 :**

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* ou au centre des congrès et d'exposition\*.

- ARTICLE UY 1.4 :**            **Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du UYg :**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- ARTICLE UY 1.5 :**            **Sont également interdits en secteur UYg :**
- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* ;
  - Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* et au centre des congrès et d'exposition\*.



**ARTICLE UY 1.6 :****Sont également interdits en secteur UYh :**

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2.2, toutes les constructions, installations et aménagements.

**ARTICLE UY 2****TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES****ARTICLE UY 2.1 :****Sont autorisés dans l'ensemble des zones UY :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes, à condition qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

**Sont également autorisés dans le secteur UYc :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux commerces et activités de services \*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* existants et compatibles avec la vocation du secteur, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'elle n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

**Sont également autorisés dans le secteur UYd1 :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'hébergement hôtelier et touristique\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les extensions mesurées\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- dans le périmètre de la ZAC Saint Serge Faubourg Actif, la destination des rez-de chaussée doit être consacrée principalement à l'industrie\*, au commerce de gros\* ou à la restauration\*. Toute(s) destination(s) autre(s), autorisée(s) dans le secteur, est (sont) admise(s) en rez-de-chaussée à condition que la superficie qui lui (leur) est consacrée n'excède pas 25% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction.

**Sont également autorisés dans le secteur UYd2 :**

- les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* ;

- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* à condition qu'ils soient accessoires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière\* que ladite construction ;
- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* ou à l'hébergement hôtelier et touristique\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

**Sont également autorisés dans le secteur UYg :**

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et au commerce de gros\*, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* existants et non complémentaires à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

**ARTICLE UY 2.2 :**

**Sont seulement autorisés dans le secteur UYh :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, au commerce de gros\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, à l'exploitation agricole\*, à condition qu'ils soient liés aux activités horticoles et maraîchères ;
- les extensions mesurées de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* existants et non complémentaire à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**ARTICLE UY 3**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UY 4

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit en limites séparatives\* ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

Les constructions implantées en limites séparatives\* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UY 5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions\* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UY 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UY 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UY 7.1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

### ARTICLE UY 7.2 :

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UY 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement**

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul\* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

### **Dispositions applicables aux façades et volume des constructions**

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques\* pourront être avantageusement remplacées par des haies\* vives ou par un aménagement paysager.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### - Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## **ARTICLE UY 9**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre\* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE UY 10

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

### ARTICLE UY 11

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie en bouclage, le projet peut aménager une voie en impasse. Celle-ci doit comporter dans sa partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE UY 12      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### ARTICLE UY 12.1 :      **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### ARTICLE UY 12.2 :      **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques :**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE UY 12.3 :      **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE UY 12.4 :**      **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UY 13**                      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE UY 14**                      **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AU** peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend **le secteur indiqué suivant** :

« **l** » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE 1AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'entrepôt et au centre des congrès et d'exposition\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

#### **De plus, dans le secteur indicé « L » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article 1AU 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

### **ARTICLE 1AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE 1AU 2.1 :**

#### **Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :**

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles.

#### **ARTICLE 1AU 2.2 :**

**Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exception du secteur indicé « L » :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, au commerce et activités de services\*, au bureau\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

### **ARTICLE 1AU 2.3 :**

**Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1**, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, y compris dans le secteur indicé « l » :

- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

### **ARTICLE 1AU 2.4 :**

**Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1**, sont seuls autorisés dans le secteur « l » :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* à condition qu'elles soient liées aux vocations de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, au bureau\*, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à du logement\*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à de l'hébergement\*, à condition qu'ils soient liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* présents dans la zone et que l'hébergement soit temporaire ;

## II – Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 1AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE 1AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 1AU 7.1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

### **ARTICLE 1AU 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AU 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## Dispositions applicables aux clôtures

### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

### - Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

### - Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

### - Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.



**ARTICLE 1AU 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;

- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

**ARTICLE 1AU 10****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AU 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### ARTICLE 1AU 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE 1AU 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### ARTICLE 1AU 12.2 : **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE 1AU 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 1AU 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE 1AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUmayenne

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone 1AUmayenne** correspond à un secteur en cours d'urbanisation avec une dominante d'habitat sur le plateau Mayenne à Angers et Avrillé. La zone a été définie sur la partie de cette opération au sein de laquelle seront réalisées les constructions à dominante d'habitat collectif et dont la composition présente certaines particularités urbaines et paysagères à maintenir.

# I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

### Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Sont autorisés, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, aux commerces et activités de services\*, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire\* (sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 1), aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - Il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.)
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 3**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent, d'une part, s'implanter :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres si l'alignement\* est marqué par une continuité visuelle bâtie\*.

Et, d'autre part, le long des voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, respecter un recul\* maximal de la façade de 7mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- En cas d'implantation en recul\* : les constructions, destinées à l'artisanat et commerce de détail\*, à la restauration\*, au commerce de gros\* ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, situées en rez-de-chaussée peuvent étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul\* jusqu'à l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements peuvent être édifiés :

- Soit sur la limite séparative\* ;
- Soit en respectant un retrait\* au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre tout point de 2 bâtiments doit être au minimum de 4 mètres et doit respecter la condition :  $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point des constructions en vis-à-vis

L étant la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions situées en vis à vis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de faible emprise, à savoir inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.1 :

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

- Hauteur des façades en bordure de voie :
  - La hauteur des façades ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre un bâtiment et l'alignement\* opposé, augmenté de 2 mètres :  $H \leq L + 2$   
H étant la hauteur maximale de tout point de la construction  
L étant la distance de ce point à l'alignement\* opposé



- Si la voie est bordée par un filet\*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur de façade\* plafonnée par le filet\*, et s'inscrire dans un gabarit\* fixé à partir du filet\* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale. Le gabarit\* s'applique à toutes les façades édifiées, sauf aux murs pignons édifiés sur la limite séparative\*.
- Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative\* :
  - Lorsque la construction est édifiée à 4 mètres ou plus de la limite séparative\*, tout point de la construction devra respecter la règle suivante  $H \leq L \times 2$  (ou  $L \geq H/2$ )
    - H étant la hauteur maximale de tout point de la construction
    - L étant la distance de ce point à la limite séparative\*
  - Lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative\*, tout point de la construction, situé sur la limite ne pourra excéder une hauteur maximale de 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 8**

## **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## Dispositions spécifiques aux clôtures

### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures en général pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

### - Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

### - Clôtures implantées le long des emprises publiques\* ou limites séparatives\* visibles depuis le domaine public :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront ajourées et pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

### - Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 10****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul des 100 mètres. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

##### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.2 : **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement [Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement] :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal e peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

### **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AUY** peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle peut comprendre un **secteur indicé « d »** destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles et artisanales. La construction de logement y est strictement encadrée et limitée au gardiennage\*. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **1AUYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que de l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau ; **1AUYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE 1AU Y 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **ARTICLE 1AU Y 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

#### **ARTICLE 1AU Y 1.2 : Sont également interdits en secteur 1AU Yd1 :**

- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;

#### **ARTICLE 1AU Y 1.3 : Sont également interdits en secteur 1AU Yd2 :**

- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU Y 2, les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* ou au centre des congrès et d'exposition\*.

### **ARTICLE 1AU Y 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE 1AU Y 2.1 : Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU Y :**

- les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles

#### **ARTICLE 1AU Y 2.2 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU Y 2.1, sont autorisés :**

Dans la zone 1AU Y (à l'exception des secteurs 1AU Yd1 et 1AU Yd2) :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et commerce de détail\*, à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'hébergement hôtelier et touristique\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;



- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd1 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'hébergement hôtelier et touristique\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd2 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* à condition qu'ils soient accessoires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que ladite construction ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

**ARTICLE 1AUY 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AUY 2.1, sont autorisés :**

Dans l'ensemble de la zone 1AUY (y compris dans les secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2) :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;

De plus, dans le secteur 1AUy1 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;

De plus, dans le secteur 1AUy2 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* ou à l'hébergement hôtelier et touristique\* à condition qu'elles n'augmentent dans de plus de 30% de la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AUy3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU Y 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limites séparatives\* ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

Les constructions implantées en limites séparatives\* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU Y 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions\* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 1AU Y 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU Y 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE 1AU Y 7.1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

### **ARTICLE 1AU Y 7.2 :**

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLU dont le point le plus haut est supérieur à la hauteur maximale définie par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant ;

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUY 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut, être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement**

Sous réserve des dispositions particulières figurant à l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul\* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

### **Dispositions applicables aux façades et volume des constructions**

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

### Dispositions applicables aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques\* pourront être avantagement remplacées par des haies\* vives ou par un aménagement paysager.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

En cas de plantation, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### - Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## ARTICLE 1AUY 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*, le respect du coefficient de pleine terre\* est apprécié à l'échelle de l'opération.

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi de 2017 ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## **ARTICLE 1AUY 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### **III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE 1AUY 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

En cas d'impossibilité technique de réaliser une voie en bouclage, le projet peut aménager une voie en impasse. Celle-ci doit comporter dans sa partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

De plus, les voies réservées aux circulations douces sur l'ensemble de la zone ne doivent pas être en impasse.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### **ARTICLE 1AUY 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE 1AUY 12.1 : Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

### **ARTICLE 1AUY 12.2 : Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE 1AUY 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 1AUY 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 1AUY 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

**ARTICLE 1AUY 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUY ET 2AU2

---

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

**La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Elle peut comprendre le **secteur indicé « l »** destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

**La zone 2AUY** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique.

**La zone 2AU2** correspond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II – Chapitre 4) et à l'article 2AU 2.

Dans l'ensemble des zones 2AU2, les constructions nouvelles (non mentionnées à l'article 2AU 2) sont interdites avant l'année 2027.

### **ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions, installations, et aménagements suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas susceptibles de compromettre l'évolution de la zone :

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;
- les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants, à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* à condition que leur emprise au sol\* soit inférieure à 39 m<sup>2</sup> ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et à l'exploitation agricole\* à condition :
  - qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 2AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie, etc.).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

#### **ARTICLE 2AU 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Article non réglementé.

### **III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE 2AU 11      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial [Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial], et en accord avec l'autorité compétente concernée.

En ce qui concerne les constructions existantes, les conditions doivent respecter le zonage d'assainissement et le zonage pluvial.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 2AU 13      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, Chapitre 5)

#### **ARTICLE 2AU 14      OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.

---

# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone agricole, « **zone A** », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle peut comprendre les **secteurs indicés** suivants :

- « **g** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : Secteur agricole destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture.
- « **j** » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.
- « **k** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* isolés.
- « **n** » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).
- « **v** » : Secteur à dominante viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers.
- « **y** » : Secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, etc.).
- « **z** » : Secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II - Chapitre 4) et à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires fixées notamment par le Code rural.

#### **ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :**

#### **ARTICLE A 2.1.1 : Sont autorisées dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole) ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, aux aires de service et de repos et stations services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- Sous réserve des dispositions de l'article A 2.1.1.1, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

- ARTICLE A 2.1.1.1 : Dans le périmètre Val de Loire UNESCO (zone cœur et zone tampon) :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sont interdites ;
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisées, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
    - elles sont implantées sur des friches industrielles, décharges, sites pollués, carrières à combler en fin d'exploitation ou réserve d'eau potable telles que celle de la fosse de Sorges aux Ponts-de-Cé,
    - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
    - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

**ARTICLE A 2.1.2 :** **Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- ARTICLE A 2.1.2.1 :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

- A.** Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.
- B.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- C.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- D.** Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être destinée à l'hébergement hôtelier et touristique\* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration\* et l'activité constitue un accessoire de l'exploitation agricole en activité et est localisée sur le lieu de l'exploitation agricole ;

- la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 39 m<sup>2</sup>.
- E.** La construction, la réfection ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou à la restauration existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination intervenu depuis cette date en application du présent article, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou à la restauration et existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

ARTICLE A 2.1.2.3 :

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

- A.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- B.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- C.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- D.** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou/et l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.



**ARTICLE A 2.2 :****Dispositions particulières aux secteurs indicés :**

En complément des occupations et des utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A à l'article A. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol, suivantes.

**ARTICLE A 2.2.1 :****Dans le secteur Ag :**

- A.** les exhaussements et affouillements, à condition d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol et au stockage des déchets inertes et de déchets verts ;
- B.** les constructions et installations destinées à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et au commerce de gros\*, à condition d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol ou le stockage de déchets inertes ou déchet verts.

**ARTICLE A 2.2.2 :****Dans le secteur Ah :**

- A.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'ils soient directement liés à cette exploitation ;

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- B.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
- C.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

- E.** Le changement de destination des constructions et installations existantes et destinées à l'exploitation agricole\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération est destinée à l'hébergement hôtelier et touristique\* (campings, gites, etc.) et/ou à la restauration\* et l'activité constitue un accessoire de l'exploitation agricole en activité et est localisée sur le lieu de l'exploitation agricole ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 39 m<sup>2</sup>.
- F.** Le changement de destination des constructions existantes destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations.
- G.** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération n'est pas située au sein d'un périmètre de Zone Agricole Protégée ;
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la destination ou sous-destination nouvelle doit être l'habitation\* ou l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 2.2.3 :****Dans le secteur Aj :**

- A.** Les abris de jardins\* d'une emprise au sol\* égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\* ;
- B.** Un local technique collectif d'une surface de plancher\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- C.** Les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées\* privées.

**ARTICLE A 2.2.4****Dans le secteur Ak :**

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ainsi que des installations et aménagements liés à ces équipements de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, équipement de prélèvement, de traitement ou de stockage d'eau potable, etc.

**ARTICLE A 2.2.5 :****Dans le secteur An :**

- A.** Le stationnement des caravanes à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- B.** Les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- C.** Les constructions et installations liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

**ARTICLE A 2.2.6 :****Dans le secteur Av :**

- A.** Les extensions des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- B.** Les nouvelles constructions et installations destinés à l'exploitation agricole\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - elles sont directement liées à l'exercice de l'activité agricole ;

- elles sont accolées aux constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou bien situées à une distance de 50 mètres au maximum d'une de ces constructions, sauf contrainte technique nécessitant une distance plus importante.
- C.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction n'est pas inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- D.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe est située à moins de 30 m de la construction principale destinée ou à usage d'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol\* n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- E.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle est située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- F.** Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 2.2.7 :**

##### **Dans le secteur Ay :**

- A.** Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, artisanat et commerce de détails\*, commerce de gros\* et aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale\*, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;
- B.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> toutes extensions confondues ;

- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**ARTICLE A 2.2.8 :****Dans le secteur Az :**

- A.** Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, l'entrepôt\*, le bureau\*, artisanat et commerce de détail\*, restauration\*, commerce de gros\* existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> toutes extensions confondues.
- B.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction n'est pas inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- C.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe est située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol\* n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle est située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole (en cas de logement de l'exploitant), existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- E.** Le changement de destination\* des constructions existantes vers les sous-destinations industrie\*, entrepôt\* et bureau\* à condition que le projet soit complémentaire à l'activité existante.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**ARTICLE A 3****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques\* :

**ARTICLE A 3.1 :****Dans l'ensemble de la zone A :**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Le recul minimal de 5 mètres ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

**ARTICLE A 3.2 :****Dans l'ensemble de la zone A, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :**

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE A 4****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE A 5 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## ARTICLE A 6 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Ak, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ag, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur An, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Az, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ay, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 80 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Aj, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

## ARTICLE A 7 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel\*, fixée à :

Pour les constructions destinées à l'habitation\* ou à l'exploitation agricole\* (dans le cas uniquement du logement de l'exploitant) autorisées dans la zone :

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension\* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Pour les autres constructions autorisées (sauf dans le secteur Ay):

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ay, pour les autres constructions autorisées:

- 20 mètres

## ARTICLE A 8 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Principes généraux

La construction et l'installation peut être refusée si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### 1. Dispositions générales :

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal. En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

#### 2. Cas particuliers :

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE A 9

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

## ARTICLE A 10

### OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs.

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE A 11

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès\* sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.



**ARTICLE A 12****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****ARTICLE A 12.1 :****Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

**ARTICLE A 12.2 :****Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement [Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement] :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement :

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**ARTICLE A 12.3 :****Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant [Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial].

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE A 12.4 :**

#### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE A 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher\* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Toute aire de stationnement\* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des revêtements perméables :

- Soit 50% minimum des places de stationnement
- Soit 50% minimum de l'aire de stationnement

Le type de matériaux est à adapter à l'environnement, l'usage et la fréquentation attendue.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

#### **De plus, pour les secteurs Ay :**

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage\*, il est demandé 2 aires de stationnement.

#### **ARTICLE A 14**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.

---

# TITRE VI

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone naturelle et forestière, « **Zone N** », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle peut comprendre les **secteurs indicés** suivants :

- « **g** » : Secteur destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts dans des installations autorisées.
- « **j** » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.
- « **k** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics \* isolés.
- « **l** » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale
- « **m** » : Secteur destiné aux activités militaires.
- « **n** » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).
- « **p** » : Secteur caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager.
- « **y** » : Secteur destiné aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage, etc.).
- « **z** » : Secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone.

# **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

## **ARTICLE N 1                    TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

## **ARTICLE N 2                    TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, paysages et des zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires fixées notamment par le Code rural.

### **ARTICLE N 2.1 :**

#### **Dispositions générales :**

#### **ARTICLE N 2.1.1**

**Sont autorisées dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ou liés à des parcours sportifs ou de santé ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, suivants, sous réserve d'être liés à l'activité agricole et de présenter une bonne insertion paysagère : l'aménagement de plans d'eau d'irrigation, l'aménagement de terrasses viticoles ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (autres que les bâtiments destinés à l'exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site ;
- Les constructions et installations, destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation funéraire et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère ;
- Sous réserve des dispositions de l'article N 2.1.1.1, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

**ARTICLE N 2.1.1.1 :**

Dans le périmètre Val de Loire UNESCO (zone cœur et zone tampon) :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sont interdites ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisées, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
  - elles sont implantées sur des friches industrielles, décharges, sites pollués, carrières à combler en fin d'exploitation ou réserve d'eau potable telles que celle de la fosse de Sorges aux Ponts-de-Cé,
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

**ARTICLE N 2.1.2 :**

**Sont autorisés dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, Les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière\* à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à cette exploitation ;
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe est située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la nouvelle destination ou sous-destination doit être l'habitation\* ou l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- F.** L'extension\* des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole\* ;
- G.** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole\* à condition qu'elles soient nécessaires à la mise aux normes des installations agricoles existantes qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

**ARTICLE N 2.2 :****Dispositions particulières aux secteurs indicés :**

En complément des occupations et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N à l'article N. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

**ARTICLE N 2.2.1 :****Dans le secteur Ng :**

- A.** les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol ou au stockage des déchets inertes ou de déchets verts ;
- B.** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à savoir l'exploitation d'une richesse du sous-sol ou le stockage de déchets inertes ou déchet verts.

**ARTICLE N 2.2.2 :****Dans le secteur Nj :**

- A.** les abris de jardins\* d'une emprise au sol\* égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\* ;
- B.** un local technique collectif d'une surface de plancher\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- C.** les aires de stationnement nécessaires bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées\* privées.

**ARTICLE N 2.2.3 :****Dans le secteur Nk :**

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ainsi que des installations et aménagements liés à ces équipements de type : déchetterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, équipement de prélèvement ou de traitement ou de stockage d'eau potable, etc.

**ARTICLE N 2.2.4****Dans le secteur Nl :**

- A.** les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à la double condition :
- qu'elles soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale, éducative, pédagogique ou d'insertion ;
  - qu'elles s'implantent à moins de 100 m des installations ou constructions existantes, si elles existent sur l'unité foncière\* du projet. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, de nécessité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.
- B.** les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* à la double condition :
- qu'elles soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale, éducative, pédagogique ou d'insertion ;
  - qu'elles s'implantent à moins de 100 m des installations ou constructions existantes, si elles existent sur l'unité foncière\* du projet. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, de nécessité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.
- C.** les changements de destination des constructions existantes vers les destinations ou sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics\* » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* », à condition que le projet ait une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;

- D. les constructions et installations destinées à l'hébergement\* uniquement si elles sont liées à un équipement d'intérêt collectif et service public à vocation d'insertion ;
- E. les constructions installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique\* (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que les changements de destination vers de l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
- F. les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration\* ;
- G. les constructions, installations et aménagements destinés à l'accastillage, la réparation et au gardiennage des bateaux ;
- H. les constructions destinées à l'habitation\* à condition qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage\* et qu'elles s'implantent à moins de 100 m des constructions existantes. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, d'impossibilité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée ;
- I. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
- J. La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- K. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle doit être située à moins de 30 m de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- L. Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

**ARTICLE N 2.2.5 :****Dans le secteur Nm :**

Les constructions quelle que soit leur destination, à condition qu'elles soient liées à la vocation militaire.

**ARTICLE N 2.2.6 :****Dans le secteur Nn :**

- A. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- B. Les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- C. Les constructions et installations liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

**ARTICLE N 2.2.7 :****Dans le secteur Np :**

Dans le secteur indiqué « p », seuls sont autorisés sous conditions :

- A. Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :
  - les constructions nouvelles, si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
    - la construction nouvelle est complémentaire à la destination de la (ou des) construction(s) principale(s) de caractère et la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère est l'hébergement hôtelier et touristique\* ou équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
    - la construction nouvelle doit être implantée à moins de 100 mètres de la construction principale de caractère ou de l'une de ces constructions. Toutefois, si cette règle d'implantation ne permet pas de répondre aux conditions du § B, une implantation au-delà de 100 mètres peut être autorisée.
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui sont de caractère et qui ne sont pas identifiées au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme :
    - l'extension des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
    - le changement de destination\* des constructions, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - le projet est destiné à l'hébergement hôtelier et touristique\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ou à l'habitation\* dès lors que celle-ci est destinée au gardiennage\* ;
      - le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
      - le projet ne crée pas de logement supplémentaire, à l'exception du logement de gardiennage\*
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui sont de caractère et qui sont identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme :
    - le changement de destination\* des constructions, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - le projet est destiné à l'hébergement hôtelier et touristique\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ou à l'habitation\* ;
      - le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
      - le projet est situé à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
      - la surface avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
    - l'extension des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère :
    - pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
      - le changement de destination des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou les) construction(s) de caractère et si



l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- le projet est destiné à l'hébergement hôtelier et touristique\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ou à l'habitation\* dès lors que celle-ci est à usage de gardiennage\* ;
  - le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - le projet ne crée pas de logement supplémentaire, à l'exception du logement de gardiennage\*
  - l'extension mesurée des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension est limitée à 50m<sup>2</sup>.
  - o de plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
    - la construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) aux constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
      - l'annexe doit être située à moins de 100 mètres des constructions existantes ;
      - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
      - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
    - la construction de piscines non couvertes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière ;
      - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- B.** Les constructions, changements de destination, installations et aménagements exposés ci-dessus ne devront être autorisés que si :
- les évolutions du bâti et les constructions nouvelles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
    - o la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
    - o la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
  - les évolutions des éléments bâtis de caractère préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

**ARTICLE N 2.2.8 :**

**Dans le secteur Ny :**

Les constructions destinées à l'exploitation forestière\*, à l'industrie\*, à l'artisanat et commerce de détail\*, au commerce de gros\*, ainsi que leurs extensions, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

**ARTICLE N 2.2.9 :**

**Dans le secteur Nz :**

- A.** Les extensions mesurées des constructions existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 et destinées à l'artisanat et commerce de détail\*, au commerce de gros\*, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> toutes extensions confondues.
- B.** L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;

- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction n'est pas inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- C.** La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe est située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol\* n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- elle est située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée.
- E.** Le changement de destination\* des constructions existantes vers l'industrie\*, l'entrepôt\* ou le bureau\*, à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante.
- F.** Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la nouvelle destination ou sous-destination doit être l'habitation\* ou l'hébergement hôtelier et touristique\* ;
  - la surface au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE N 3**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, et le long des emprises publiques\* :

#### **ARTICLE N 3.1 :**

#### **Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Np**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en recul de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Le recul minimal de 5 mètres ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

**ARTICLE N 3.2 :****En secteur Np, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit avec un recul\* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

**ARTICLE N 3.3 :****Dans l'ensemble de la zone N, y compris en secteur Np, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :**

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante 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 la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 4****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives\* ;
- Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge de retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## ARTICLE N 6

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans les secteurs Nm et Nn, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ces secteurs.

Dans les secteurs Ny et Nz, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ces secteurs.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol\* des nouvelles constructions autorisées postérieurement à la date d'approbation du PLUi de 2017 ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur sans excéder 5000m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Np, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi de 2017 ne doit pas dépasser la somme des emprises au sol des constructions existantes à cette même date dans ce secteur, dans la limite de 500 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

## ARTICLE N 7

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur totale par rapport au terrain naturel\*, fixée à :

**Pour les constructions destinées à l'habitation\* autorisées dans la zone :**

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension\* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

**Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE N 8

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### 1. Dispositions générales :

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal. En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

#### 2. Cas particuliers :

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...), l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

**ARTICLE N 9****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

**ARTICLE N 10****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs.

**III – Dispositions relatives aux équipements et réseaux****ARTICLE N 11****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès\* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès\* sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

**ARTICLE N 12****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****ARTICLE N 12.1 :****Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

## **ARTICLE N 12.2 :**

### **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

## **ARTICLE N 12.3 :**

### **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE N 12.4 :**

#### **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE N 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher\* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Toute aire de stationnement\* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des revêtements perméables :

- Soit 50% minimum des places de stationnement
- Soit 50% minimum de l'aire de stationnement

Le type de matériaux est à adapter à l'environnement, l'usage et la fréquentation attendue.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

#### **De plus, pour les secteurs Ny :**

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage\*, il est demandé 2 aires de stationnement.

#### **ARTICLE N 14**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Article non réglementé.







# 5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

**ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI**

**ANNEXE 2 - LOI BARNIER**

**ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**



**angers loire  
métropole**  
communauté urbaine





---

**ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI**  
**DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES**  
**AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES**  
**AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

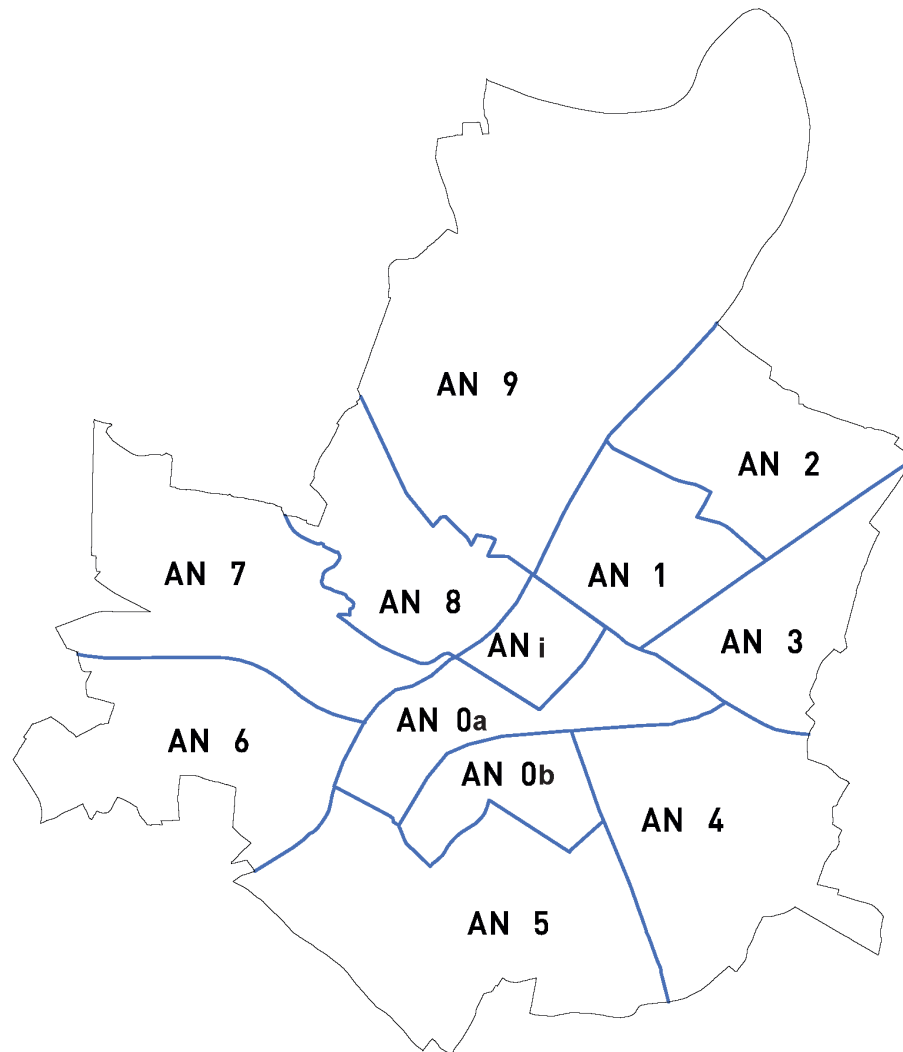
---

## TABLEAU DES CODES DE RÉFÉRENCE POUR LES COMMUNES

Code insee	Communes d'ALM	Abrégé
007	Angers	ANG
015	Avrillé	AVR
020	Beaucouzé	BEA
028	Béhuard	BEH
035	Bouchemaine	BOU
048	Briollay	BRI
055	Cantenay-Epinard	CAN
129	Ecouflant	ECO
130	Ecuillé	ECU
135	Feneu	FEN
307	Loire-Authion	LOA
200	Longuenée-en-Anjou	LEA
214	Montreuil-Juingé	MOJ
223	Mûrs-Erigné	MUE
241	Le Plessis-Grammoire	PLG
246	Les Ponts-de-Cé	PDC
377	Rives-du-Loir-en-Anjou	RLA
267	Saint-Barthélemy-d'Anjou	SBA
271	Saint-Clément-de-la-Place	SCP
278	Sainte-Gemmes-sur-Loire	SGE
294	Saint-Lambert-la-Potherie	SLP
298	Saint-Léger-de-Linières	SLL
306	Saint-Martin-du-Fouilloux	SMF
326	Sarrigné	SAR
329	Savennières	SAV
338	Soulaines-sur-Aubance	SOA
339	Soulaire-et-Bourg	SOB
353	Trélazé	TRE
323	Verrières-en-Anjou	VEA



## TABLEAU DES CODES DE REFERENCE POUR LES QUARTIERS D'ANGERS



### Les 10 quartiers d'Angers

Angers Centre Ville	intra muros (Rive Gauche)	AN 0 intra
Angers Centre Ville	Gare Saint-Joseph	AN 0a
Angers Centre Ville	La Fayette Eblé	AN 0b
Angers Ney Chalouère		AN 1
Angers Monplaisir		AN 2
Angers Deux Croix Banchais		AN 3
Angers Madeleine Justices Saint-Léonard		AN 4
Angers Roseraie		AN 5
Angers Lac de Maine		AN 6
Angers Belle Beille		AN 7
Angers Doutre Saint-Jacques Nazareth		AN 8
Angers Hauts de Saint-Aubin		AN 9







## 1. INTRODUCTION

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont répertoriés dans la présente annexe. Les dispositions à respecter, définies dans cette annexe, sont organisées par catégories et sous-catégories. Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage soit par un motif ponctuel, linéaire ou surfacique et par deux lettres qui renvoient aux catégories ci-dessous.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 e).

## 2. LES CATÉGORIES

<b>A</b>	<b>Les ensembles bâtis singuliers.....</b>	<b>p. 7</b>
	AA – Hameaux / bourgs bord de rivière.....	p. 9
	AB – Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue.....	p. 13
	AC – Quartiers, îlots ou sites singuliers.....	p. 17
	AD – Ensembles remarquables.....	p. 27
	AE – Espaces ouverts présentant un intérêt urbain.....	p. 31
<b>B</b>	<b>Les ensembles bâtis séquentiels.....</b>	<b>p. 33</b>
	BA – Fronts bâtis.....	p. 35
	BB – Îlots/ Rues.....	p. 39
<b>C</b>	<b>Les édifices bâtis singuliers.....</b>	<b>p. 43</b>
	CA – Edifices de caractère.....	p. 45
	CB – Unités agricoles / Longères / Maisons rurales.....	p. 57
	CC – Edifices techniques.....	p. 69
	CD – Edifices culturels.....	p. 73
	CE – Edifices cultuels.....	p. 75
	CF – Edifices atypiques / contemporains.....	p. 77
<b>D</b>	<b>Les éléments de petit patrimoine local.....</b>	<b>p. 79</b>
	DA – Murs, murets.....	p. 81
	DB – Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne.....	p. 83
	DC – Ouvrages hydrauliques.....	p. 85



### 3. MODE D'EMPLOI DE L'ANNEXE

<b>A Les ensembles bâtis singuliers</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>AA - Hameaux / bourgs bord de rivière</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AD - Ensembles remarquables</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
<b>B Les ensembles bâtis séquentiels</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>BA - Fronts bâtis</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>BB - Îlots / rues</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
<b>C Les édifices bâtis singuliers</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>CA - Edifices de caractère</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>CC - Edifices techniques</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>CD - Edifices culturels</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>CE - Edifices cultuels</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>CF - Edifices atypiques / contemporains</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
<b>D Les éléments de petit patrimoine local</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>DA - Murs, murets</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune
	<b>DC - Ouvrages hydrauliques</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Liste, classement par commune

Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.



# A LES ENSEMBLES BÂTIS SINGULIERS

**Les ensembles bâtis singuliers** correspondent à des ensembles **constitués présentant une identité particulière sans uniformisation** : quartier, îlot, rue, bourg, hameau, cité ouvrière, etc.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- la perception à l'échelle urbaine / de la ville
- la structuration / organisation du quartier / du village / de la rue :
  - Implantation singulière du bâti, continuité visuelle du front du rue (façades, murs de clôture, etc.)
  - Gabarit des rues (ex : étroitesse) et des places (places resserrées, etc.)
- la morphologie / volumétrie/ gabarit particulier
- la qualité du bâti, style particulier
- le caractère d'unicité / intérêt historique
- le caractère structurant et fédérateur de certaines églises (vue proche et vues lointaines), la présence d'« entités liées aux églises »\*, l'effet « écrin bâti » autour d'églises.  
(\*église + cimetière attenant ou église + presbytère connexe etc.)

## Dispositions générales aux ensembles bâtis singuliers :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront **préserver les caractéristiques majeures de qualité des ensembles identifiés**, qui peuvent être :

- leur inscription dans le grand paysage et/ou dans l'environnement de proximité,
- leur composition liée à leur structuration urbaine (organisation viaire, morphologie du bâti : gabarits, implantations, etc.
- les panoramas ou perspectives en rapport avec le site, etc.
- leurs éléments structurants, (*édifices, places, murs de clôture en pierre*) qui contribuent à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

Les ensembles bâtis singuliers sont regroupés en **sous-catégories** :

- AA – Hameaux / bourgs bord de rivière
- AB – Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue
- AC – Quartiers, îlots ou sites singuliers
- AD – Ensembles remarquables
- AE – Espaces ouverts présentant un intérêt urbain

Les sous-catégories font l'objet de dispositions spécifiques.







## AA - Hameaux / bourgs bord de rivière

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des hameaux, bourgs ou quartiers de bord de rivière ou fleuve dont l'organisation urbaine témoigne d'une activité (économique, touristique notamment) en lien avec le cours d'eau (batellerie, commerce, villégiature, etc.).

Ils forment des fronts bâtis tournés vers ou s'adossant à la voie d'eau. Dans tous les cas, la relation à l'eau est importante et matérialisée par des ruelles, des venelles, des placettes qui sont caractéristiques de ces ensembles bâtis.

Leurs compositions urbaines caractéristiques peuvent présenter :

- Une organisation urbaine du bâti et des jardins liés au fleuve ou aux rivières disposés en strates linéaires étagées depuis le plan d'eau à l'élément bâti le plus haut (quais, murs, fronts bâti, église ou château, etc.)
- Une structuration en peigne : voie principale structurante parallèle à la rivière et maillage perpendiculaire donnant accès à la rivière (ruelles, venelles, sentiers, escaliers, etc.).
- Les caractéristiques s'appuient également directement sur des éléments liés à la présence de l'eau et la gestion des inondations :
  - ouvrages bâtis liés à la navigation ou à la protection contre les crues : tels que murs de pierres, redents, rez-de-chaussée surélevés, etc. ou telle que jardins étagés sur plusieurs niveaux de terrasses longeant les berges, etc.
  - des petits éléments architecturaux en lien avec l'architecture de villégiature (gloriette, portail, murs de clôtures, etc.)

*Nota : Certains bourgs ou hameaux, bien que situés en bord de rivière, mais dont l'intérêt dominant n'est pas en lien avec l'eau, ne sont pas classés dans cette catégorie.*



Villa de la Jourdanerie  
Briollay



Port de la Pointe  
Bouchemaine



Venelle d'accès à la Loire  
Sainte-Gemmes-sur-Loire



Rue du Port  
Ecoflant

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière :

- 1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver :
  - la structuration urbaine en peigne,
  - les continuités de façades (bâti et/ou murets),
  - les éléments structurants de protection contre les crues : ouvrages ou organisation urbaine
  - les ouvrages bâtis à vocation fluviale,
  - les éléments architecturaux en lien avec l'architecture de villégiature,
  - les éléments structurants (bâti, annexe, place, mur, muret, etc.) contribuant à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.
- 2°) Les constructions existantes pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.
- 3°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques de l'ensemble identifié (si elles existent), relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*



**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
BRI	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreuses grandes et riches propriétés (manoirs, maisons de maîtres, villégiatures).</li> <li>- Une vue perspective de la « Grande rue » axée sur le portail nord de l'église.</li> <li>- La place de l'Abbé Thomas, arborée, encadrée par des édifices majeurs.</li> </ul>	Le périmètre du MH de la Maison du Palais
BRI	Vieux Briollay et Mirande	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation discontinue le long de la route.</li> <li>- De nombreuses villégiatures XIX<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup>.</li> </ul>	
BRI	Vérigné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau édifié en partie basse d'une berge à forte déclivité de la Sarthe.</li> <li>- Urbanisation organisée le long de la rue Vérigné.</li> </ul>	
CAN	Centre bourg d'« Epinard »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Panorama sur le bourg et l'église depuis le pont de la RD 107.</li> <li>- Effet de porte à l'entrée sud du bourg : rue passant entre 2 maisons à étage.</li> </ul>	Le périmètre du MH de la croix du cimetière
ECO	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bourg de pêcheurs à flan de coteau longeant la Sarthe. La voie structurante de desserte est sur la crête du coteau.</li> <li>- Le parcellaire en lanières et les venelles sont orientés perpendiculairement à la rivière.</li> </ul>	Le périmètre du MH du Logis de Bellebranche
LEA	Centre bourg (Pruillé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Situé sur un promontoire rocheux qui domine la Mayenne le village est attesté au XI<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Le cœur du village minéral est constitué de l'église (l'élément le plus ancien XII<sup>ème</sup> siècle) et de quelques maisons du XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, la cure et la grande métairie. Aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles des constructions se sont ajoutées le long de la rue menant à la rivière et au bac ainsi que le long de la route principale qui traverse le village.</li> <li>- Existence de plusieurs chemins, celui qui rejoint l'actuelle place du village à la rue menant à la rivière, et celui qui longe l'escarpement rocheux dominant la Mayenne (exploité autrefois comme carrière) confirme le cadre pittoresque de ce bourg.</li> </ul>	
LOA	Centre bourg (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre-bourg en bord de l'Authion.</li> <li>- La structuration du bourg est ancienne, elle est déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1810. Elle s'articule autour de deux axes (rue du Pont et rue Bourgalin) qui descendent vers l'Authion et une urbanisation linéaire le long de l'Authion.</li> <li>- Lorsque les bâtiments sont implantés en recul de l'espace public, les jardins sont clos par des murets de schiste et/ou l'implantation de petits volumes/constructions (dépendances).</li> <li>- De belles demeures ponctuent ce centre bourg: n°28 Grande Rue; n°6 rue du Pont (XV<sup>ème</sup> siècle); n°7 rue Bourgalin; n°2 de la Grande Maison; etc...</li> </ul>	Le périmètre du MH de l'Eglise Saint-Pierre
LOA	56 à 74 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une succession de maisons d'habitation simples du XIX<sup>ème</sup>/ début XX<sup>ème</sup> implantées en alignement sur la levée, certaines ont des modénatures et /ou des éléments de patrimoine intéressants comme les lucarnes (n°58, 60, 72 et 74), les décors ou modénatures (n°58, 60, 62), les escaliers extérieurs (n°60, 64), les toitures en demi-croupe brisée (n°62, 68).</li> </ul>	Périmètre des MH Ecce Homo et de l'Eglise Saint Mathurin.
LOA	28 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire) à 1 route de Mazé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternance de maisons dont les façades principales, orientées vers la Loire, sont implantées tantôt sur la levée, tantôt en pied de levée.</li> <li>- Alternance de maisons simples aux modénatures et éléments de patrimoine intéressants comme des lucarnes, des décors ou modénatures, (n°36, 38, 42 et 44, 50), et de maisons de maître ou de notable (n° 28, 34, 48 et le n°1 route de Mazé) avec leur éléments remarquables: fronton, lucarne, garde corps, oeil de boeuf, épis de faitage...</li> </ul>	Périmètre des MH Ecce Homo et de l'Eglise Saint Mathurin.
LOA	92 à 122 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation discontinue le long de la levée du Roi René.</li> <li>- Alternance de maisons de maître (n°118, 110, 92) de fermes (n°122, 106, 102, 100...) et d'habitation simples (n°120, 116, 114, ...) dont les façades principales, orientées vers la Loire, sont implantées tantôt sur la levée, tantôt en retrait. Ces bâtiments présentent des modénatures et des éléments de patrimoine d'intérêt comme des lucarnes, des décors, des garde corps, oeil de boeuf, épis de faitage etc...</li> <li>- Les maisons de maître sont implantées sur des grandes parcelles créant des ruptures d'urbanisation et offrant des points de vues vers le paysage agricole situées à l'arrière du front bâti.</li> </ul>	
LOA	Centre bourg. (Levée du Roi René, rue de l'aumônerie, rue des gabares et rue du Port la Vallée) (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation continue le long de la levée du roi René ponctuée de maisons de maître (n°87, 80, 74 et 76, 68 et 66, 60 etc..) et de maisons d'habitation plus simples du XIX<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Des maisons de maître également en coeur de bourg et le long de la rue du Port Vallée n° 5/7, 17, 22 et le n° 5 rue de l'aumônerie.</li> <li>- Toutes ces maisons présentent des modénatures et des éléments architecturaux de qualité comme les lucarnes, ou des décors etc...</li> <li>- La maison de maître du n° 4 rue du port la Vallée est particulièrement remarquable avec ses éléments architecturaux (cheminée, lucarnes, oeil de boeuf, etc...) et ses décors en schiste et tuffeau.</li> </ul>	Périmètre du MH de l'Eglise Saint-Mathurin

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
MOJ	Centre bourg Juigné	- Accès au port : Structuration spatiale forte en forme d'entonnoir via 4 bâtiments de morphologies similaires. - Jardins privatifs à l'arrière du front bâti.	
MUE	«Port Gaurion»	- Hameau en bord d'une boucle du Louet. - La structuration du hameau est engendrée par des bâtiments implantés en épi de la route perpendiculaire à la rivière. - Qualité homogène des constructions rurales du XVIII <sup>ème</sup> à la mi-XIX <sup>ème</sup> .	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	Hameau « Le Louet »	- Hameau établi en bord d'une boucle du Louet. - Il se caractérise par un ensemble homogène de maisons ou corps de fermes en maçonnerie de schiste et pierre de taille. Hauts escaliers en pignon. - Le bâti à majorité de type longère est principalement implanté en épi de la route unique le desservant.	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
RLA	La Roche Foulques (Soucelles)	- Hameau de la Roche Foulques, implanté au sommet du coteau, le long d'un axe routier parallèle au Loir. - Nombreuses maisons bourgeoises à un étage, implantées à l'alignement de la rue ponctuent la traversée du hameau et alternent avec les murets des jardins clos.	Le périmètre du MH de la Chapelle Saint Julien
RLA	Bourg ancien (Villevêque)	- Le Château sur le plateau domine le village à l'entrée ouest de Villevêque. - Perspective sur l'église depuis la rue Jean de Beauvau. - Face aux quais : quartier de villégiatures cossues du XIX <sup>ème</sup> .	Le périmètre du MH de l'église Saint Pierre et du presbytère
SGL	Centre bourg	- Plan de composition des bâtiments du centre hospitalier du CESAME : • entrée route de Bouchemaine par une allée de platanes marquant l'axe de composition vers l'ancien château, • le jardin qui occupe les terrasses en surplomb de la Loire est clos d'un mur de schiste avec ses pavillons limitant le site en bord de Loire, • ensemble de maisons jumelées des années 30 liées au fonctionnement du centre hospitalier.	Le site classé et périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	Port Thibault & Roche Morna	- Le village linéaire historique s'organise autour de la rue principale orientée Est/Ouest (route de Port Thibault) : au Nord le bâti est implanté majoritairement en perpendiculaire ou en recul de la rue (exemple: château de la Roche Morna), au Sud le bâti est plutôt en parallèle de la voie ou de la venelle et à l'alignement. - Les grandes demeures se tournent vers le fleuve, en surplomb de jardins en terrasse clos de murs qui longent le quai de promenade.	Le site classé et périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO





## AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les hameaux ou bourgs caractérisés par une urbanisation compacte ou le long des voies principales de transit. Ils sont souvent organisés autour d'un ou plusieurs éléments forts (historique, économique, etc.) et accueillent une diversité d'implantations du bâti qui en fait leur qualité.

Leurs compositions urbaines caractéristiques peuvent présenter :

- Un effet de compacité de l'ensemble : densité bâtie le long des voies principales et autour des églises, continuités bâties à l'alignement sur l'espace public (bâtiments ou murs de clôture),
- L'existence d'une voie principale pour les «villages-rue » ; de plusieurs voies structurantes pour les bourgs compacts ; les maillages perpendiculaires de voies secondaires.



Rue de la Mairie  
La Meignanane



Noyan village  
Soulaire-et-Bourg



Vue perspective sur l'église  
Soucelles



Bourg compact  
Saint-Martin-du-Fouilloux

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AB -Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue :

1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver :

- l'effet de compacité de l'ensemble s'appuyant sur :
  - des implantations à l'alignement
  - des continuités de façades sur l'espace public (bâti et/ou murets),
- les éléments structurants (bâti, annexe, place, mur, muret, etc.) contribuant à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.

2°) Les constructions existantes pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

3°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques de l'ensemble identifié (si elles existent), relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*



**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

**Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers****Sous catégorie AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
BEA	Centre bourg	Succession de bâtiments anciens de qualité.	
BOU	Les Durellières	Structuration spatiale forte résultant du vis-à-vis entre un alignement bâti ancien et un espace naturel dégagé.	
CAN	Vieux Cantenay	Succession de bâtiments anciens de qualité et importants linéaires de murs de clôtures en pierres.	
FEN	Centre bourg	- Concentration d'hôtels particuliers ou de maisons bourgeoises du XIX <sup>ème</sup> - début XX <sup>ème</sup> principalement implantés en front de rue ou au cœur de jardins clos de murs en pierres ou de grilles et portails en fer forgé.	
FEN	Les Bigottières	Qualité architecturale préservée de nombreux bâtiments anciens.	Le site inscrit du château de Sautré et ses abords
LEA	Centre bourg (La Meignanne)	- Topographie permettant des vues perspectives sur ses toits d'ardoises et la frondaison du parc de Saint Venant.	
LEA	Centre bourg (Le Plessis-Macé)	- Place de la Mairie : effet de belvédère face au paysage d'envergure du château et de ses terres. Contrastes d'échelles entre ces espaces. - Effet de porte d'entrée depuis la route de la Membrolle après le franchissement d'un étranglement entre bâtis.	Le périmètre MH du Château
LOA	Centre bourg (Andard)	- Un cœur de bourg d'intérêt notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• un secteur développé au XIX<sup>ème</sup> siècle : composition entre la mairie et les deux écoles (garçons à droite, filles à gauche) construites en 1879 par l'architecte Bibard et des maisons d'habitation qui apportent de la qualité au bourg, notamment les n°23, 25, 28, 33 Grande Rue,</li> <li>• et un secteur plus ancien composé autour de la place de l'église Saint Symphorien du XI<sup>ème</sup> ou XII<sup>ème</sup> siècle (voir avant: vestige de l'occupation gallo romaine temple) et des maisons d'habitation : par exemple le n°8 et 10 rue Louis Hennequin et le n°3 rue Abel Pineau.</li> </ul>	Le périmètre MH de l'Eglise Saint-Symphorien d'Andard
LOA	Centre bourg (Bauné)	- Une trame viaire ancienne de qualité formée par les rues Julien Daillère, Saint Jacques et des Hirondelles (Ouest/Est) et les rues Pierre Chanteloup, et Saint Gilles (Nord/Sud). - Cette trame viaire est bordée de bâti de qualité par exemple le n°8 rue Saint Jacques, le n°5 rue Pierre Chanteloup, le n° 19 rue des Acacias ou de muret de qualité notamment rue Saint Jacques. - le front bâti composé des n°2, 4, 20bis, 20ter de la rue Julien Daillère et Saint Gilles donne à voir des volumétries de bâtiments et de toitures variées qui participent à la qualité du bourg. - D'autres bâtiments sont aussi de qualité comme le presbytère, et le bâtiment plus récent de la mairie...	
LOA	Centre bourg (Corné)	- La rue royale, traversant le centre bourg, offre un long linéaire de façades de qualité du XIX <sup>ème</sup> ou début XX <sup>ème</sup> constitué : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de maisons de types «longères» plutôt basses en RDC + combles, implantées en limite d'espace public ou en retrait, closes par une clôture composée d'un muret maçonné bas et parfois surmonté d'une petite grille (n° 107, 98, 96...),</li> <li>• de maisons de maîtres à la volumétrie plus imposante souvent en RDC + 1 étage + combles, à la décoration plus présente, implantées en recul de l'espace public et closes d'une clôture composée d'un muret de pierre et d'une grille (n° 105bis, 101, 70, 53, 37, 23...).</li> </ul> - L'impasse du Docteur A.Jouaffre offre une urbanisation ancienne (déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1825) de qualité sur sa partie sud, marquée par des bâtiments de type «longère» créant une ambiance singulière par leur implantation en pignon sur la rue et laissant une place à des espaces de respiration végétalisés, accueillant des stationnements.	Le périmètre délimité des abords du MH de l'Eglise Saint-Blaise
LOA	Eglise (La Bohalle)	Datant des années 1830/1840, l'église néoclassique Saint Aubin, de l'architecte François Villers fait partie d'une composition urbaine très forte la mettant en scène autour d'une place rectangulaire, face à la Loire encadrée par les principaux équipements publics, et par quelques habitations.	Le périmètre MH de l'Eglise
MUE	Gagné	Hameau viticole édifié à l'origine autour de grosses propriétés comprenant de nombreuses dépendances et ceinturées de murs de schiste, créant une grande qualité urbaine.	
MUE	Les Gilardières	Coeur de hameau constitué à l'origine de propriétés viticoles présentant une grande qualité architecturale.	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AB - Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
MUE	Grand Claye	Hameau viticole édifié à l'origine autour de grosses propriétés comprenant de nombreuses dépendances et ceinturées de murs de schiste, créant une grande qualité urbaine.	
PDC	Centre bourg de Sorges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Axe structurant perpendiculaire à l'Authion.</li> <li>- Effet de porte sur l'Authion établi par 2 grosses propriétés implantées en angles de carrefour en extrémité sud de la rue de l'Eglise.</li> <li>- Singularité des 4 maisons à escaliers extérieurs en pignon.</li> <li>- Lanière verte non bâtie en rive de l'Authion jusqu'à la rue du Marais.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PLG	Centre bourg	Un bâti ancien de qualité articulé autour de l'église créant une grande cohérence urbaine.	Le périmètre du MH de l'église
PLG	Foudon	Un bâti ancien de qualité (maisons de maître, maisons de bourg, fermes) créant une grande cohérence et implanté de manière variée : perpendiculairement ou parallèlement à l'axe principal.	
RLA	Bourg de Soucelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succession d'édifices structurants bordant l'axe principal et la place de la Mairie (fermes, presbytère etc...).</li> <li>- Effet de porte à l'entrée sud du bourg depuis la D113 : rue entre 2 édifices à étage structurant le passage.</li> </ul>	
SAR	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bâti ancien de qualité articulé autour de la rue St. Jean orientée Est/Ouest.</li> <li>- Les implantations sont soit à l'alignement, soit en perpendiculaire de la voie principale.</li> </ul>	
SCP	Centre bourg	<p>Imbrication de 2 tissus urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'un « compact » ancien (autour de l'église et le long de la RD 56).</li> <li>- L'autre « maillage perpendiculaire de voies » (rue Neuve) est une extension urbaine XIX<sup>ème</sup> – début XX<sup>ème</sup> : Largeur confortable des voies équipées de trottoirs. Façades à pan coupé au niveau des carrefours.</li> </ul>	
SCP	Hameau « Les Marais »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau de bâti ancien de qualité articulé autour de son église édifié au sommet d'une butte à la croisée de 4 routes.</li> <li>- Vues perspectives lointaines sur la Maison de la Cure.</li> <li>- Présence de murs de clôtures en pierres entourant les propriétés (la cure, la maison de maître de la Croiserie, les fermes, etc.)</li> </ul>	
SGL	Chemin des trois Echelles	Front bâti à étage créant un effet de porte d'entrée dans la commune : Implantation structurante aux angles des chemins du Hutreau et des 3 Echelles.	
SLP	Centre bourg	Regroupement au cœur du « village » de quelques bâtis d'intérêt (petits volumes cubiques à étage couverts de toits, presbytère).	
SMF	Centre bourg	Coeur de bourg constitué principalement de deux bâtiments de qualité : l'ancien presbytère et la mairie.	
SOA	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site correspond à la majeure partie du bourg ancien reconstruit après l'incendie de la Révolution. Il présente une mixité de bâtiments de qualité : des fermes, des maisons Le bourg, des maisons bourgeoises à un étage.</li> <li>- Présence de ruelles bordées de murs de clôtures en pierres.</li> </ul>	
SOA	Le Bas Plessis	Hameau composé de bâtiments de qualité, incluant plusieurs mares maçonnées caractéristiques de ce territoire.	
SOB	Centre bourg « Bourg »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coeur du village constitué de nombreux bâtiments de qualité autour de l'église et de son cimetière.</li> <li>- Perspectives sur l'église et bâtiments anciens depuis toutes les routes d'accès à Bourg.</li> </ul>	Le périmètre MH de l'église Saint Martin de Vertou
SOB	Centre bourg « Soulaire »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifices ruraux anciens à l'architecture qualitative.</li> <li>- Longs linéaires de murs de clôtures en moellons de pierres.</li> <li>- Perspectives qualitatives depuis le chemin du Bois.</li> </ul>	Le périmètre MH de l'église Saint Martin et du Château du Bois
SOB	Noyan village	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succession d'édifices sur un seul côté de la route implantés à l'alignement le long de la route, en façade ou en pignon.</li> <li>- Panoramas et perspectives nombreuses et de qualité sur l'entité « village-château ».</li> </ul>	





## AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers

***Sont identifiés dans cette sous-catégorie*** des quartiers, îlots et/ou sites qui présentent un caractère singulier sur le territoire de l'agglomération, par leur organisation, structuration, morphologie, implantation et/ou qualité du bâti, perception depuis l'espace public, intérêt historique, etc.



La Roussière  
La Membrolle-sur-Longuenée



Champ Robert  
Trélazé



Port du Grand Large  
Les Ponts-de-Cé



Les Kalouignes  
Angers

### **Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers :**

Les évolutions et les constructions nouvelles devront :

- s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain,
- préserver les caractéristiques majeures, notamment :
  - Mise en scène dans le grand paysage et l'environnement de proximité (panoramas et perspectives),
  - Structuration et/ou morphologie spécifiques des sites, édifices structurants, etc.
- prendre en compte les caractéristiques singulières des sites, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*



**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
AN0 intra	La Cité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier historique bâti sur un promontoire schisteux dominant la Maine entre Cathédrale et Château.</li> <li>- Quartier très minéral, au caractère intime et resserré avec des rues tortueuses et étroites, bordées de grandes demeures ceintes de hauts murs, masquant les espaces privés.</li> </ul>	Les périmètres de MH et le site inscrit
AN0b	Rue Mirabeau Rue la Fontaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Importante concentration d'Hôtels particuliers.</li> <li>- Plusieurs compositions urbaines marquant les entrées des rues du Clon et Racine (bâtis en symétrie en recul ou à l'alignement des rues).</li> </ul>	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie
AN0b	Rue Racine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Composition singulière de bâti « chalets » en fond de parcelle autour d'une placette circulaire.</li> <li>- Perspective depuis l'entrée de la rue Racine sur un des chalets le plus imposant en fond de placette.</li> </ul>	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie
AN1	Quartier des Lutins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble homogène de style Art-Déco, marqué par des implantations du bâti sur un même alignement en recul de l'espace public.</li> <li>- L'espace à l'avant du bâti est végétalisé et clôturé d'un muret et d'une grille transparente basse.</li> </ul>	En partie couvert par la servitude des abords des périmètres de MH
AN2	Les Kalouguines	Repère urbain (architecture aux formes biomorphiques).	
AN3	Quartier Saint Antoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de constructions marquées par une architecture de maisons de style Art-Déco (jeux de volumes, de couleurs) et un parcellaire en lanière.</li> <li>- Implantation des constructions majoritairement en alignement, quelques unes sont en retrait par rapport à la rue.</li> </ul>	
AN4 AN0b AN0a	Place André Leroy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation des demeures (hôtels particuliers) sur la place circulaire en retrait sur une cour ou jardin antérieurs, mise en scène des façades.</li> <li>- La perspective sur l'Université catholique participe à la qualité de cet espace.</li> <li>- La volumétrie homogène en R+1+C à R+2 maximum des fronts bâtis qui encadrent le site de l'Université participe à la qualité urbaine du site.</li> </ul>	Des périmètres de MH
AN5	Rue Pierre Curie Rue du Bon Repos	Ensemble homogène et caractéristique de l'architecture pavillonnaire de style Art-Déco de l'entre-deux-guerres. Implantations variées des constructions par rapport à l'alignement, parcellaire en lanière.	
AN5	Rue Roger Salengro	Ensemble de maisons majoritairement de style Art-Déco avec petites cours antérieures végétalisées. Clôtures maçonnées en partie basse donnant à voir l'espace de présentation.	
AN5	Village Anjou	Opération de 169 logements de 1967 regroupant 13 types de pavillons mitoyens créant une diversité architecturale. Innovations techniques telles qu'une galerie souterraine permettant de desservir en chauffage et eau chaude tous les pavillons.	
AN5	Chemin Haut de la Baumette	Ancien hameau rural La Corraie.	
AN6	La Papillaie	Succession de propriétés d'intérêt patrimonial s'égrenant le long du chemin rural de la Papillaie orienté Ouest/Est faisant le lien entre des opérations nouvelles et le Lac de Maine.	Le périmètre du MH de la Chapelle du Prieuré de la Papillaie
AN6	Hameau de Beauvau	Petit hameau ancien aujourd'hui traversé par une liaison douce, enclavé dans l'urbanisation pavillonnaire de la ZAC du Lac de Maine.	
AN7	Notre Dame du Lac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premier grand ensemble collectif réalisé après-guerre à Angers,</li> <li>- Les bâtiments sont implantés en perpendiculaire de l'étang Saint Nicolas pour garder des perspectives sur le paysage. Ils sont intégrés au sein d'une végétation développée.</li> </ul>	Patrimoine labellisé 20 <sup>ème</sup>
AN8	Quartier la Doutre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier historique constitué à partir du XI<sup>ème</sup> siècle autour de l'Abbaye du Ronceray et au Nord/Ouest autour de résidences de la noblesse angevine.</li> <li>- Quartier avec des rues étroites et minérales, bordées de grandes demeures ceintes de hauts murs, et articulé autour de plusieurs places plus ou moins régulières : la place de la laiterie, la place du tertre, la place de la Paix.</li> <li>- La singularité de ce quartier réside également dans la concentration: <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un nombre important de maisons marchandes du XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles, autour de la place de la Laiterie et de la rue Beaurepaire,</li> <li>• d'hôtels particuliers de grande qualité (Hôtel de la Roche Corbin, Hôtel de Gohier de la Jarillaye, Hôtel de Scépeaux...) dont certains jouent un rôle urbain intéressant (angle de rue, délimitation de place...).</li> </ul> </li> </ul>	Des périmètres de MH et par le site inscrit

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
AN8	Quartier la Doutre (suite)	Certains bâtiments de la place du Tertre et de la rue Bellepoignée ont des annexes et des murs de clôtures qui créent des jeux de volumes enrichissant l'espace public.	Des périmètres de MH et par le site inscrit
AN8	Ilot Saint Nicolas	Rénovation urbaine 1960-1980.	
AN8	Ile des Carmes	Ancienne île bordée par le canal de la Tannerie comblé à la fin du XIX <sup>ème</sup> siècle pour devenir les boulevards H. Arnauld et du Ronceray.	
AN9	Village de Reculée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien village de pêcheurs composé d'une grande diversité architecturale de constructions de toutes époques.</li> <li>- Sa trame parcellaire en lanière rythmée par des venelles perpendiculaires à la rivière entre la rue Haute et la Promenade de la Reculée lui confère une identité unique à Angers.</li> <li>- Plusieurs constructions sont implantées au milieu de jardins, souvent clos de murs, et ponctués de pavillons (gloriettes) et rythment la promenade en bord de Maine (n° 85 à 103 rue Haute-de-Reculée).</li> <li>- La partie nord de la promenade est caractérisée par d'anciennes maisons accompagnées de rampes d'accès à la rivière en schiste (n°6bis, 34, 36, 38, 40).</li> </ul>	En partie couvert par le périmètre du MH
AVR	Le Parc de la Haye	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement résidentiel (1929) édifié au sein d'un bois.</li> <li>- Les constructions sont implantés de manière aléatoire sur des parcelles arborées.</li> <li>- Un axe structurant longitudinal large &amp; une trame viaire à dominante orthogonale.</li> <li>- Les clôtures sont constituées majoritairement de murets bas rehaussés d'éléments ajourés ou doublés de haie.</li> </ul>	Le Périmètre MH du Prieuré de la Haie aux Bonshommes
AVR	Le Bois du Roy	Trame viaire orthogonale. Maisonnettes édifiées par les premiers habitants venus défricher la forêt.	En partie Sud par le périmètre MH
BRI	Rue de la Croix Mirande	Concentration de maisons de villégiatures du XIX <sup>ème</sup> , principalement à étage, et maison de maître dite du « Pigeon de plomb ». Implantations perpendiculaires à la route.	
ECO	Lotissement Port Launay	Composition orthogonale de la trame viaire et parcellaire. Venelles. Petite taille des maisons, à rez-de-chaussée. Clôtures basses dégagant la vue sur les jardins.	
LEA	La Roussière (La Membrolle-sur-Longuenée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage ordonné en niveaux étagés : (plan d'eau de la rivière, écluse et maison éclusière, ligne des quais et cale, ligne des maisons, à flanc de coteau : frondaison massive du parc du château, au sommet : château).</li> <li>- Face à la rivière : ensemble de petites maisons bordant le chemin de halage, diversité et originalités décoratives.</li> </ul>	
LEA	La Grandière (Pruillé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble est composé d'un logis du XVI<sup>ème</sup> siècle comprenant un étage carré et un comble à surcroit doté de lucarnes à baies géminées.</li> <li>- Les ouvertures sont en pierre de taille de tuffeau et de la briques disposées en arrêtes de poisson est utilisée dans la maçonnerie sous les fenêtres de l'étage.</li> <li>- A l'ouest du logis se trouve un logement de ferme doté de lucarnes en tuffeau. Un bâtiment de dépendance (autrefois les étables) fait le lien entre les deux bâtiments.</li> <li>- Un moulin à vent dont il n'existe plus aucune trace aujourd'hui fut construit en 1833 à proximité du logis (parcelle B892).</li> </ul>	
LOA	La Guittonnière (Andard)	- Petit hameaux composé d'un ensemble de maisons anciennes types longères caractéristiques de ce territoire, implantées perpendiculairement à la route des Carreaux. Ces implantations permettent l'installation d'espaces de respiration (jardins) donnant à voir les façades sud des longères. Les clôtures des jardins doivent être de qualité.	
LOA	La Rouetterie (Andard)	- Maisons anciennes de caractère implantées perpendiculairement au chemin de la Rouetterie. Ces implantations permettent l'installation d'espaces de respiration (jardins) donnant à voir les façades sud des longères. Les jardins sont clos par des murets de pierre bas accompagnés ou non de végétation et/ou de dépendances de qualité.	
LOA	Les Chapelles (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de bâtis anciens de qualité, type longère, avec des chaînages d'angles, des encadrements d'ouvertures en tuffeau. Les lucarnes lorsqu'elles existent ont des frontons triangulaires et sont en tuffeau.</li> <li>- Des bâtiments (souvent des dépendances) sont implantés en limite de l'espace public, ces volumes sont surmontés a minima d'une toiture deux pentes en ardoises.</li> </ul>	
LOA	44/46 Grand rue (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux maisons anciennes et leur dépendances à la volumétrie importante, forment un front bâti cohérent et marquent l'entrée de bourg dans un environnement urbain plus lâche.</li> <li>- L'encadrement des ouvertures, les modénatures des portes et les corniches sont en tuffeau.</li> </ul>	le périmètre de l'Eglise Saint Syphorien d'Andard

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Le Rezeau (Andard)	- Château de Rezeau implanté au bord de la D347. Il est organisé visible depuis l'espace public. Ensemble structuré en U autour d'une grande cour composée d'un corps principal d'habitation, des écuries et des dépendances, et ceint par un mur et une grille en fer forgé.	
LOA	Le Grand Talon (Andard)	- Ensemble bâti déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1810 structuré autour d'une cour formée d'une maison de maître au centre de la composition et des écuries et annexes de part et d'autre, l'ensemble est ceint d'un muret de pierres.	
LOA	La Chotardièrre (Andard)	- Ensemble bâti déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1810. - Composition des bâtiments en U autour d'une maison de maître au centre et de dépendances et annexes de part et d'autre, l'ensemble est ceint d'un muret de pierres.	
LOA	Le Chêne (Bauéné)	- Petit écart implanté à l'angle de la route du Chêne, dont certains bâtiments sont déjà présents sur le cadastre napoléonien de 1832. Il est composé d'un ensemble de longères au jeu de toitures à deux pentes en ardoises très présentes dans le paysage.	
LOA	26/32 Grande rue (Brain-sur-l'Authion)	- Des maisons de «type longère» implantées soit en perpendiculaire de la rue (n°30, 32) ou en parallèle de la rue (n°28) accompagnées de leurs dépendances ou annexes implantées en limite d'espace public. Des éléments architecturaux de qualité en tuffeau : corniches, lucarnes, ornements, etc.(notamment le n°28). - Les clôtures sont plutôt basses et en pierre. Présence d'un escalier extérieur au n°32.	
LOA	Rue de la Combeau (Brain-sur-l'Authion)	- Succession de maisons de type «longères» implantées en perpendiculaire ou en parallèle de part et d'autre de la rue et closes de beaux linéaires de murs anciens en pierre, conférant à cette rue une ambiance de qualité.	
LOA	Route de Rosseau - la Chenurie (Brain-sur-l'Authion)	- Ensemble bâti de qualité composé d'une maison de maître en tuffeau et de ces dépendances formant un L visible sur le cadastre napoléonien de 1810, au fil du temps cet ensemble s'est étoffé d'annexes et de dépendances supplémentaires.	
LOA	Impasse de Rosseau (Brain-sur-l'Authion)	- Composition très architecturée d'un ensemble de bâti autour d'une cour rectangulaire visible sur le cadastre napoléonien de 1810. La lecture aujourd'hui de la composition est un peu brouillée par l'installation d'une construction plus récente et par des clôtures. - Présence de petits édifices à vocation agricole quasiment en mauvais état qui marquent le paysage.	
LOA	Route de la Bonairie (Brain-sur-l'Authion)	- Ensemble de longères implantées en perpendiculaire ( route de la Bonairie) ou en parallèle de la voie (route de la Jaille).	
LOA	Route de Sarrigné - La Daudinière (Corné)	- Séquence d'une succession de longères implantées perpendiculairement à la route de Sarrigné. Les jardins antérieurs aux façades principales permettent : une respiration entre les constructions et une visibilité de ces façades exposées au sud. - Les longères caractéristiques de ce territoire ont une volumétrie simple : parallélépipède rectangle surmonté d'une toiture 2 pentes en ardoises et présentant des éléments architecturaux de qualité : entourage des ouvertures, corniche, chaînage d'angle et lucarne aux frontons triangulaires en tuffeau, les autres éléments de maçonnerie lorsqu'ils ne sont pas en tuffeau sont enduits. - Les jardins sont visibles depuis l'espace public et les clôtures plutôt basses sont composées de murs surmontés ou non de grille de fer forgé et doublées ou non d'une haie de végétaux en adéquation avec l'environnement rural.	
LOA	Croisement Route d'Etriché et route des Sablons -Etriché (Corné)	- Ecart fortement marqué par une succession de bâtiments de type longères implantées pignon sur rue selon une séquence rythmée. - Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) généralement sur un seul niveau surmonté de combles aménagés et couverts d'une toiture 2 pentes (quelques fois 4 pentes) en ardoises. - Ces volumes sont souvent accompagnés d'annexes ou de dépendances pouvant être couvertes d'une seule pente en ardoise. - Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tel que: les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau lorsqu'ils existent. - Les clôtures sont constituées de murets plutôt bas parfois surmontés d'une grille et doublée ou non d'une haie.	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Route de la Mare Denis - la Mare Denis (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux longères de qualité dont les pignons se font face de part et d'autre de la route de la Mare Denis provoquant un rétrécissement de la voirie intéressant au niveau urbain pour ralentir la vitesse des véhicules.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau surmonté de combles et couverts d'une toiture en ardoises 2 pentes et 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tel que : les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Route de Beaufort-en-Vallée, RD347- la Croix Blanche (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette séquence de longères implantées plus ou moins en retrait de la RD 347 marque l'entrée (ou la sortie) du bourg de Corné.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes, excepté le n°23 RD 347 qui clos la séquence par sa volumétrie plus imposante (R+1+combles) et couvert d'une toiture 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Chemin des Ruisseaux- les ruisseaux n° 27,29,31,33,35 (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecart présent sur le cadastre napoléonien de 1825. Un parcellaire étroit.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Route du Point du Jour- l'Ouche des Pâtures/ l'Ouche de Grasseval (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères caractéristiques de ce territoire. Les volumétries sont simples (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes ou 4 pentes.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise
LOA	Chemin des Vieux Ponts- les ponts/ La Guiterie (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères implantées en recul du chemin des Vieux Ponts.</li> <li>- Une partie reste cependant très visible depuis l'espace public au carrefour entre le chemin des Vieux Ponts et la rue de la Coulée.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise
LOA	Route de la Coulée- les champs de la Ville (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères implantées soit en perpendiculaire ou en parallèle de la voie accompagnées de leurs dépendances ou annexes implantées en limite d'espace public.</li> <li>- Les constructions ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) généralement sur un seul niveau surmonté de combles aménagés et couverts d'une toiture 2 pentes ou 4 pentes en ardoises.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, sont en tuffeau lorsqu'ils existent.</li> <li>- Les clôtures sont constituées de murets plutôt bas parfois surmontés d'une grille doublée ou non d'une haie.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise
LOA	Route de la Croix Blanche et rue de la Billette - La Croix Blanche (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de bourg depuis la RD 347 marquée par des constructions anciennes (sur cadastre napoléonien de 1810) de qualité au caractère urbain (notamment le n°5 et 7).</li> <li>- Cet ensemble est composé à la fois de longères et de maisons de maîtres, de qualité (notamment les n° 1, 6bis, 13, 19 du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>).</li> </ul>	
LOA	RD347 Direction Andard (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrée ou sortie de bourg composée d'une séquence de constructions d'habitations de part et d'autre de la RD 347 dont les façades principales sont implantées plus ou moins en recul le long de la voie.</li> <li>- Ces bâtiments de qualité (notamment au nord les n° 45, 55, 57 et au sud les n°14, 16, 18) ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes ou 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Chemin des Ruisseaux - Les Ruisseaux n° 11,13,15 (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur un parcellaire étroit, les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	



Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Hameau La Grande Maison, RD 952 (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de constructions composé d'une maison de notable et de maisons du XIX et XX<sup>ème</sup> siècles, implantées sur la levée Jeanne de Laval.</li> <li>- La particularité de cet ensemble réside également dans la présence de ces nombreuses cheminées hautes et en briques.</li> </ul>	
LOA	Levée Jeanne de Laval, du 46 au 34, 1 et 5 route de Brain-sur-Authion (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons de notable et de simple maisons composant un front bâti sur la levée marquant le carrefour entre la Levée et la RD 113.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Mare - la Boire de Saule (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères de qualité (notamment les n° 12 rue de la Mare, n°4 rue de la Boire du Saule et le n°36 rue du Bas Chemin).</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue du Haut Chemin- Bout du Moulin (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt de cet ensemble réside dans l'implantation systématique des annexes et/ou dépendances en limite de l'espace public le long de la rue du Haut Chemin.</li> </ul>	
LOA	Croisement rue Cendreuse et rue du Carrefour - le Carrefour (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de bâtiments organisé autour du carrefour et le long de la rue Cendreuse.</li> <li>- Des implantations de longères perpendiculaires à la rue Cendreuse, dont les façades principales sont mises en valeur par l'espace libre antérieur végétalisé (jardin, arbres) ou non. Un équilibre est trouvé entre les espaces vides et les volumétries en RDC + combles et R+1.</li> <li>- Les clôtures participent à la perception qualitative de l'ensemble.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Sablonnière (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble composé de longères et grange donnant pignon sur rue. Jardins et façades de qualité visibles depuis la rue de la Sablonnière ou la rue de la Pelleterie.</li> <li>- Grange implantée en bordure du rû.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Sablonnière, du 2 au 6 (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de construction composé d'une belle maison bourgeoise du XIX<sup>ème</sup> à l'angle de la rue de la Sablonnière et de la rue Courte et de deux autres maisons également du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau et de deux annexes centrales implantées le long du rû.</li> </ul>	
LOA	Rue de l'Epinay-Le Coin (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons/longères/maisons de maître de qualité (notamment les n° 7, 14 et 16 etc...) implanté en perpendiculaire de la rue de l'Epinay.</li> </ul>	
LOA	Rue du Coureau (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette séquence présente une organisation urbaine du bâti perpendiculaire à la rue du Coureau mettant en valeur les belles façades des longères.</li> <li>- Certaines constructions comme la maison de notable du n°1 de la rue du Coureau, la maison de maître du Coureau, etc... peu visibles depuis la rue participe aussi à la qualité urbaine de l'ensemble grâce à la qualité des annexes et des clôtures.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 1 au 7 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et dépendances construites au sud de la levée, les constructions sont reliées entre elles par des murets bas. Ces ouvertures permettent de ménager des vues sur le paysage de la Loire.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 15 au 33 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front urbain discontinu composé de maisons et d'annexes, les espaces libres entre le bâti permettent de ménager des vues sur le paysage du Val de Loire et sur la façade de la maison au n°23 implantée en perpendiculaire de la rue.</li> <li>- Cet ensemble est marqué par des constructions qualitatives du XIX<sup>ème</sup> siècle en tuffeau notamment : la maison et remise au n°27, la longère au n°25, la maison et remise au n°23, la maison du n°21 etc.</li> <li>- L'ancienne école et pavillon au n°33 rue Ligérienne construit respectivement en 1837 et 1842 de style néo-classique marque la fin de cette séquence.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 37 au 53 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front bâti discontinu, composé de maisons et d'annexes qualitatives du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau notamment : les maisons de notable aux n° 45 et 47 etc... et pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 57 au 69 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et dépendances construites au sud de la levée. Les constructions sont reliées entre elles par un muret bas, la digue laissant de grands espaces de respiration permettant à la fois de ménager des vues sur le paysage mais également sur de belles façades. La maison de notable du n°63 implantée en perpendiculaire de la voie en est un bel exemple.</li> <li>- Ces constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Rue Ligérienne, du 94 au 110, et n°2 et 4 rue de la Concorde (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front bâti continu en R+1+combles qui se termine par un boulo-drome au n°4 rue de la Concorde.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, des éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches, les lucarnes, et les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie de La Daguenière construite en 1860 et ailes ajoutées en 1912 implantée en recul de la rue. Elle dessine avec les constructions de chaque côté une composition formant une placette qui se prolonge par la place développée de l'autre côté de la rue par l'ensemble bâti de l'ancienne école.</li> </ul>	
LOA	La pièce de Villeneuve (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forme urbaine particulière autour d'un espace central non construit dit «la pièce de Villeneuve».</li> <li>- Depuis la rue ligérienne deux voies N/S (rue du Val d'Authion et rue du Grand Richelieu) irriguent le secteur ouest de La Daguenière. Sur ces voies s'appuient des constructions implantées est/ouest, perpendiculaires à la voie ce qui génère un tissu urbain singulier qui rythme la rue.</li> <li>- Ces maisons et longères ont des volumétries simples mais qui créent une forme urbaine singulière, une architecture de pignons sur la voie.</li> </ul>	
LOA	La Boëtte (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison de maître de «la Boëtte» comprenant des dépendances à la volumétrie importante, et un bâtiment en mauvais état.</li> <li>- L'ensemble est ceint d'un mur de pierres et d'un mur en partie détruit.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Concorde (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bel ensemble commençant par une maison de notable «La Renaudie» à l'angle de la rue Ligérienne et intégrant la partie ouest de la rue de la Concorde composée de maisons implantées soit perpendiculairement, soit en parallèle de la rue apportant une variété et une richesse au tissu urbain.</li> <li>- La plupart de ces maisons sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux, tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Grange (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de bâtiments et dépendances structurant la voie par une implantation en limite de l'espace public.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 26 au 28 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau marquant l'entrée/sortie du bourg.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne du 2 au 8 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons, remises et murets marquant le carrefour avec la rue du Val d'Authion. Elles sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Pont de Sorges (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pont de Sorges munie de 2 pavillons du XVIII<sup>ème</sup> du côté de La Daguenière (maisons d'octroi ou d'éclusier) marquant l'entrée de Loire-Authion.</li> </ul>	
LOA	Le Voisinay n°6 et n°8 (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et dépendances dans le virage de cet écart donnant à voir leurs façades principales au sud notamment le n° 8 (bâtiments et clôture) en recul de la voie.</li> </ul>	
LOA	Le Voisinay n°2 et N°13 (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux maisons/longères dont les pignons se font face de part et d'autre de la route du Voisinay provoquant un rétrécissement de la chaussée.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau surmontés de combles et couverts d'une toiture en ardoises 2 pentes et 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	La Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et longères aux implantations soit en perpendiculaire, soit en parallèle de la rue apportant une variété et une richesse au tissu rural urbanisé.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	Dans le périmètre des abords du MH de l'église et du manoir de la Marsaulaye
LOA	RD118 - Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble composé de 4 bâtiments imposant par leurs volumétries implantés à l'alignement, perpendiculairement à la route départementale.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Les Coins (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ecart composé de bâtiments de ferme, hangars, maisons et longères dont les plus remarquables sont : la longère au n°12 et la demeure bourgeoise au n° 16 avec leurs ornements en tuffeau sur les lucarnes, linteau, etc...	
LOA	Bellenoue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ecart composé de ferme, hangars, maisons et longères. - Ces constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau. - Les plus remarquables sont : la ferme au n°17 et la maison de notable au n° 24 avec leurs ornements en tuffeau autour de la porte d'entrée, sur les lucarnes, linteau, les chaînages d'angles, etc...	
LOA	Chemin de Bon Repos (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble exceptionnel du XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles comprenant la maison de maître ou manoir seigneurial de l'Ouche Verrière, des dépendances et ses murs en tuffeau avec son portail et ses pavillons d'angles.	
LOA	n°2 rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble remarquable du XVI <sup>ème</sup> , XVII <sup>ème</sup> et XVIII <sup>ème</sup> siècles comprenant la maison de maître «La Croix d'Hiot» en tuffeau, ses dépendances, en partie ceint d'un mur et son pavillon d'entrée.	
MOJ	la Rongère	- Grosses maisons jumelées à étages des années 1944-1950, implantées au sein de parcelles boisées. Allée magistrale arborée (ancien accès au Château de la Rongère).	
MUE	« La Fontenelle »	- Quartier composé autour d'un petit port, limité à l'Est par la route de Cholet et au Sud par la route de Nantes. - Les rues et les venelles y sont étroites et souvent bordées de longs linéaires de murs hauts principalement édifiés en pierres de schiste. - Ce quartier est composé de maisons de villégiature de la fin XIX <sup>ème</sup> et du début XX <sup>ème</sup> dotées de jardins et d'édifices plus anciens de grande qualité de par la richesse et la variété de leurs décors (gloriette, tourelle, portail, modénature de briques).	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	Quartier de « l'île »	- Port des noues : une des rares places urbaines régulières en front de Loire, structurées par du bâti et des murs de clôture et à l'Ouest par le site de l'ancien établissement Canelle, proposant un panorama exceptionnel sur la Loire. - Rue Rouget de l'Isle, axe principal originel : rue étroite bordée de bâtis anciens (R+1+c) du XV <sup>ème</sup> au XIX <sup>ème</sup> sur un parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant la mitoyenneté. - Rue Charles de Gaule: parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement. - Rue du jeu de paume et rue Joachim du Bellay : ruelles bordées de bâti et de murs de clôture à l'alignement. - Concentration d'édifices (XV <sup>ème</sup> à XIX <sup>ème</sup> ) de qualité : rues Rouget de l'Isle, des Dames, Boutreux, Port et Passage des Noues. - Vue panoramique depuis le Pont de Dumacus, à l'Ouest sur une organisation urbaine de bord de Loire et à l'Est sur un paysage semi-naturel avec des berges enherbées, des linéaires de mur de clôture (+portique ouvragé), et des frondaisons d'arbres. - Ouvrages fluviaux : quais perrés, escaliers d'accès à la Loire. - Panoramas emblématiques sur le fleuve et ses rives.	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et du MH du Château
PDC	Quartier « Saint Maurille »	- Port du grand large : front bâti face à la Loire composé de maisons de villégiature cossues de la fin du XIX <sup>ème</sup> / début XX <sup>ème</sup> siècle (richesse décorative), certaines comportent un espace de présentation clos par un muret parfois surmonté d'une grille. - Rue du Commandant Bourgeois : parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement d'une volumétrie R+1+c. De nombreux édifices du XVI <sup>ème</sup> au XIX <sup>ème</sup> siècle de qualité composent cette rue (façades en tuffeau, tourelles, moulurations, sculptures, maisons à pans de bois). - « Les grands jardins » : ensemble de jardins maillés par des venelles clôturées de murs de schiste de grande qualité qui font l'identité de ce secteur. - Vues depuis le grand paysage : • depuis la levée de Saint-Jean-de-la-Croix, • rue de la gare. - Nombreuses vues perspectives sur l'église depuis les voies du quartier, la Levée Saint-Jean-de-la-Croix et la rue de la Gare. - Ouvrages fluviaux : quais perrés, escaliers d'accès à la Loire. - Murs de clôture en schiste chemin de la Grasserie. - Panoramas emblématiques sur le fleuve et ses rives.	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et en partie dans le périmètre du MH du Château
PDC	La Pré des Airaux 40 à 62 rue de la Gare	- Petites maisons de villégiature accolées en bande (1900 -1920). - Implantation en retrait qui génère un espace de présentation végétalisé. - Façades principales ouvragées (style balnéaire), modénature de briques et de tuffeau. - Modèle de clôture sur rue : murets bas, surmontés d'une grille.	Dans le périmètre du site UNESCO

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
PDC	Maisons du 4 au 20 rue Maurice Berné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons de villégiature (1900-1920) avec décor de brique et tuffeau, accolées.</li> <li>- Implantées en retrait.</li> <li>- Jardinets à l'avant du bâti avec des clôtures à murets bas rehaussés de grilles, intégrant des annexes.</li> </ul>	Dans le périmètre du site UNESCO
PDC	Quartier « Saint Aubin »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vues panoramiques depuis les ponts de Verdun et le pont de l'Authion.</li> <li>- Rue Victor Hugo: parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement d'une volumétrie R+1+c.</li> <li>- Ouvrages fluviaux : perrés, quais, murs de clôtures ou soutènements + portiques ouvragés des jardins surplombant le lit de la Loire.</li> </ul>	Dans le périmètre du site UNESCO et du MH de l'église St.Aubin
PDC	Rue Lamartine	Impact structurant des corps de ferme et murs de clôture en pierre.	
RLA	Rouyon (Villevêque)	Ecart comprenant un logis XVIII <sup>ème</sup> .	
SCP	L'Ecottais et La Goupillère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 fermes jumelles formant une entité ayant pour axe de symétrie la route.</li> <li>- Entité visible dans sa globalité depuis le domaine public.</li> </ul>	
SGL	25 et 29 chemin d'Empiré	Entité structurante constituée par : Logis du Pressoir + maison de villégiature + murs et grilles de clôtures.	
SLL	Place de la Croisée (Saint-Jean-de-Linières)	Entité structurante : église presbytère cimetière jardin clos de murs.	
SOA	«Petites Landes»	Concentration de bâtis anciens de qualité et d'une mare maçonnée caractéristique de ce territoire.	
TRE	Rue Vollant, place Bel Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rue Vollant, maisons ouvrières d'une des plus anciennes cités ouvrières du XIX<sup>ème</sup> siècle de la commune.</li> <li>- Perspective intéressante sur la Chapelle.</li> <li>- Place Bel Air et sa Chapelle au sommet d'un promontoire naturel ; avec vues plongeantes sur les maisons de la rue de Bel Air et avenue de la République.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière l'Aubinière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premières maisons ouvrières de la Commission des Ardoisières construites suivant les formes traditionnelles des maisons rurales.</li> <li>- Maisons construites autour d'une place ouverte sur la carrière.</li> </ul>	
TRE	Lieu dit « La Roë »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de la « Roë » constitué par un ensemble d'habitations ouvrières ou de contremaitres, majoritairement bâties en 1928 de part et d'autre de la rue Pierre et Marie Curie, celle-ci traversant longitudinalement la partie nord-ouest de la veine de schiste ardoisier de la commune.</li> <li>- La rue Pierre et Marie Curie est relativement étroite.</li> <li>- La qualité de ce quartier est donnée par la diversité des implantations du bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pignon en façade,</li> <li>• implantation en limite d'espace public,</li> <li>• implantation en retrait (environ 6m) avec des jardinets surélevés par rapport à la route, clôturés par un mur de schiste et dotés d'escaliers à 3 ou 4 marches pour y accéder depuis la rue.</li> </ul> </li> <li>- Présence du schiste dans les maçonneries et les linéaires important de murs de clôture particulièrement visibles le long de la rue.</li> <li>- La brique et le tuffeau sont également présents dans l'ornementation notamment dans les entourages des ouvertures.</li> </ul>	
TRE	Manufacture des Allumettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Première Manufacture d'Allumettes de France (1921-1949).</li> <li>- Architecture industrielle représentative des recherches de constructions en béton du début du XX<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Le plan de composition a une organisation orthogonale : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une voie principale Nord-Sud dessert les halles traversées par deux passages en « bow-strings »,</li> <li>• En parallèle une voie secondaire située à l'Est, dessert des bâtiments fonctionnels (vestiaire, sanitaires, réfectoire...),</li> <li>• Des éléments d'architecture spécifiques du site : Le dessin général des murs pignons des ateliers de fabrication, les lanternons de ventilation et le système de transport interne, les ateliers de fabrication, la structure du château d'eau.</li> </ul> </li> </ul>	Projet de labellisation : patrimoine XX <sup>ème</sup> siècle
TRE	Site industriel ardoisier de Grand Maison	Bâtis industriels caractéristiques résultant de l'activité minière : l'entrée du site (impasse Louis Pasteur) est identifiée par 2 maisons (1900-1920) et bâtis techniques (halle à 3 nefs, chevalement ...).	





## AD - Ensembles remarquables

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des ensembles composés d'éléments bâtis de qualité (châteaux, maisons de maître, dépendances, etc.) dans des parcs de qualité paysagère.

La qualité de ces ensembles s'appuie sur le rapport établi entre les éléments bâtis, les composantes végétales et le paysage : composition des édifices bâtis entre eux, éléments architecturaux et de décor, mise en scène des éléments végétaux, etc.

La présence de murs d'enceinte contribue parfois également à la composition de l'ensemble.

**Nota : Les ensembles remarquables qui font l'objet d'un classement « p » sur le zonage ne sont pas identifiés au titre de l'article L 151-19 (ancien article L 123-1-5-III-2°)**



« Le Manoir »  
Briollay



57 rue Volney  
Angers



Maison de Maître  
« la Bénétie »  
110 rue du Maréchal Juin  
Angers



Château de Coincé  
Feneu

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AD « Ensembles remarquables » :

- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.)
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site, tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité.
- Ils pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*



**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AD - Ensembles remarquables</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
AN1	17 rue du Mélinais	Maison de Maître « le Mélinais»	
AN1	233 rue Pasteur	Hôtel «Gilbert Monnier»	
AN1	114 rue de la Chalouère	Maison de Maître dit «Hôtel Oriolle»	
AN2	141 avenue Victor Chatenay	Manoir Bois-l'Abbé	
AN2	25 route de Briollay	Maison de Maître	
AN3	6 rue Guillaume Lekeu	Manoir de l'Arceau	
AN3	74 avenue Pasteur	Maison de Maître «les Grands jardins»	Périmètre MH
AN4	22 rue Saumuroise	Séminaire dit «la maison rouge»	
AN4	57 rue Volney	Hôtel	Périmètre MH
AN5	110 rue du Maréchal Juin	Maison de Maître « La Bénétie »	
AN5	Chemin du Frémureau	Château	
AVR	Avenue de la Violette	« Manoir de la Chalouère »	
AVR	« La Garde »	Château	
AVR	180 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
BOU	« Le Sansonnet »	Château	
BOU	« Ville Trouvée »	Edifice de caractère	
BOU	« La Guionnaie »	Edifice de caractère	
BRI	1 rue de la Cure	Demeure dite «Le Manoir»	
BRI	86 route de Tiercé	Château « Le Val de Sarthe »	
CAN	« Champdollant »	Edifice de caractère	
FEN	10 rue d'Epinaud	Maison de Maître « La Bulotière »	
FEN	2 rue des Granges	Maison de Maître	
FEN	15 rue de Grez	Hôtel néogothique	
FEN	« Coincé »	Château	
LEA	«La Goujonnais et la Grenellerie» (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Cailleterie » (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Filotière » (La Meignanne)	Edifice de caractère	
LEA	«La Guitonnière» (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Roussière » (La Membrolle-sur-Longuenée)	Château	
LEA	« Marcillé » (Le Plessis-Macé)	Château	
LEA	« Les Grandes Maisons »(Pruillé)	Château Les Grandes Maisons L'ancien château est démoli en 1874 et le nouveau est édifié par l'architecte Bibard en 1875.	
LEA	« La Chesnaie »(Pruillé)	Château de la Chesnaie reconstruit en 1856	
LOA	« Le Grand Launay » (Andard)	Château du Grand Launay XVI <sup>ème</sup> - XVII <sup>ème</sup> siècles	
LOA	« Le Grand Monceau » (Andard)	Edifice de caractère	
LOA	« La Roche Tinard » (Andard)	Maison de maître «La Roche Tinard» XVII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	« La Gintrie » (Bauné)	Château de Briançon	
LOA	« Les Bruères » (Bauné)	Château Les Bruères	
LOA	« Route de la Bouteillerie » (Brain-sur-l'Authion)	Maison de Maître	

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie AD - Ensembles remarquables</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LOA	« Route de Rousson » (Brain-sur-l'Authion)	Edifice de caractère	
LOA	« Route de l'Ardoise » (Brain-sur-l'Authion)	Maison de Maître	
LOA	« Rue de la Croix de Bois » (Brain-sur-l'Authion)	Maison de Maître	
LOA	« 63 route de Bauné » (Corné)	Maison de Maître	
MOJ	«La Guyonnière»	Château de Juigné	
MUE	21 route de Nantes	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	22 route de Brissac	Château	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	7 rue Saint Vincent	Maison de Maître	
MUE	17 chemin de Bellevue	Château	
MUE	4 chemin de Bellevue	Maison de Maître	
MUE	11 chemin de Bellevue	Maison de Maître	
MUE	Château	87 route de Nantes	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	252 rue Ferdinand Vest	Château	
PDC	1 rue Pasteur	Maison de Maître - Ecole de Musique	Périmètre MH périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	21 rue Pasteur	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PLG	4 Rue de la Mairie	Maison de Maître, mairie	Périmètre MH
RLA	2 rue de Beaumont (Villevêque)	Edifice de caractère	Périmètre MH
RLA	4 chemin de l'Enclose (Villevêque)	Edifice de caractère	Périmètre MH
SOA	« Rochambeau »	Château	
SBA	20 rue des Claveries, « La Saillerie »	Edifice de caractère	
SBA	18 rue du 8 Mai 1945	Château «du Vaugoyeau »	
SBA	58 Rue des Claveries, « Les Grandes Claveries »	Edifice de caractère	
SCP	« Les Gats »	Maison de maître	
SCP	RD 56, « Le Bois Roux »	Edifice de caractère	
SCP	RD 56 « La Poissardière »	Maison de maître	
SCP	« La Meignannerie »	Maisn de maître	
SGL	2 chemin du Fresne, « La Tremblaye »	Edifice de caractère	Dans site classé Périmètre MH
SGL	Chemin du Fresne	Edifice de caractère, lycée agricole	Périmètre MH
SGL	2 rue de la Rive	Edifice de caractère « La Chesnaie »	Dans site classé périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	2 rue du Val de Loire	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	Chemin du Hutreau	Château du Hutreau	
SLL	« Bel Air » (Saint-Jean-de-Linières)	Château	
SLL	« Les Rocheries » (Saint-Jean-de-Linières)	Maison de maître XVIII <sup>ème</sup>	
TRE	115 rue Ambroise Croizat	Maison de Maître	
VEA	« La Futaie » (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de maitre	



Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AD - Ensembles remarquables			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
VEA	« Les Grullières » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	« La Croiserie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	RD 116, « La Grande Corbière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	1 rue l'Abbé Masson (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère, Ancien presbytère	

## AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des espaces ouverts de qualité de par leur organisation et parfois la qualité du bâti les structurant. Il s'agit d'espaces plus ou moins végétalisés, reconnus pour leur qualité urbaine (places urbaines majeures, square, etc.)



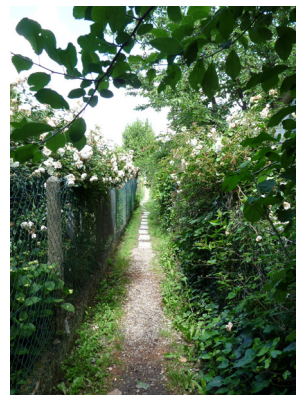
Cale de la Savatte  
Angers



Avenue de Contades  
Angers



Place de la Rochefoucault  
Angers



Venelles de la Chalouère  
Angers

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AE - *Espaces ouverts présentant un intérêt urbain* :

Ces espaces ouverts, devront rester non construits sauf pour des occupations et installations mineures inhérentes au bon fonctionnement de cet espace. D'autres caractéristiques inhérentes à chacun sont relevées dans le tableau ci-dessous.

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

### Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers

#### Sous catégorie AE - « Espaces ouverts présentant un intérêt urbain »

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0 intra	Place du Ralliement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Place urbaine majeure et centrale : une des rares places dans le centre d'Angers suivant un dessin rectangulaire marquant le début de l'urbanisation Haussmannienne.</li> <li>- Articulation entre les deux quartiers anciens de la ville : la cité et la place Imbach ancien quartier des Halles.</li> </ul>	Périmètres de MH
AN0b	Avenue de Contades	Espace non bâti donnant un effet de perspective sur le bâtiment de la caserne.	Périmètres de MH
AN1	Venelles du quartier Chalouère	Venelles permettant la perméabilité (cheminements, raccourcis) des îlots à travers le quartier et participant à sa singularité.	
AN8	Cale de la Savatte	Espace dégagé sur la Maine.	Périmètres de MH
AN8	Place de la Rochefoucault	Place urbaine majeure du centre ville, en rive de Maine.	Périmètres de MH





# B LES ENSEMBLES BÂTIS SÉQUENTIELS

**Les ensembles bâtis séquentiels** correspondent à des ensembles présentant :

- une unité, une homogénéité basée sur une suite ordonnée qui se répète,
- et une qualité architecturale et urbaine.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- la perception à l'échelle urbaine / de la ville
- la qualité de la séquence : *rythme - structuration/implantation - morphologie/volumétrie - percement*
- l'appartenance à une identité singulière (*historique, rôle social, etc.*)
- la qualité du bâti
- le caractère d'unicité

## Dispositions générales aux ensembles bâtis séquentiels :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques majeures de la qualité de la séquence, qui peuvent être :

- son inscription dans l'environnement, l'espace urbain,
- sa composition liée à sa structuration urbaine (volumétrie, organisation viaire, implantations, rythme, etc.),
- les panoramas ou perspectives en rapport avec l'ensemble bâti, etc.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

Les ensembles bâtis séquentiels sont regroupés en **sous-catégories** :

- BA - Fronts bâtis
- BB - Îlots / Rues

Les sous-catégories font l'objet de dispositions spécifiques.





## BA - Fronts bâtis

***Sont identifiés dans cette sous-catégorie*** des fronts bâtis qui présentent des façades dont la séquence propose un rythme particulier marquant le paysage urbain.

Ces fronts bâtis sont des ensembles bâtis séquentiels pour la plupart localisés dans le centre d'Angers et correspondant à une architecture construite en grande partie au XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècles.



Rue Tarin  
Angers



Rue des Arènes  
Angers



Rue Desjardins  
Angers



Rue du Quinconce  
Angers

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BA - Fronts bâtis :

1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu :

- alignement et cohérence des façades marquées par la continuité des niveaux (ligne homogène des bandeaux ou des balcons, etc.)
- Proportion des ouvertures.
- Harmonie des teintes.

2°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques du front bâti identifié, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

**Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels****Sous catégorie BA - Fronts bâtis**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
ANO intra	Rue des Lices	Hôtels et maisons du XIX <sup>ème</sup> siècle homogènes par leur gabarit et l'alignement des bandeaux et des corniches.	Des périmètres MH du centre ville
ANO intra	1 au 49 boulevard du Roi René 48, 50 rue des Lices	Ensemble urbanistique XIX <sup>ème</sup> principalement à l'alignement, les édifices en recul marquent la continuité du front bâti par un mur bahut surmonté de grille et de portail métallique.	Des périmètres MH du centre ville
ANO intra	22 à 32 (côté pair) rue Lenepveu 34 rue Lenepveu et 43 rue de la Roë 31 rue Lenepveu et 1,3,5,13 place du Ralliement 16 rue des Haies et 2,4,6,8 Chaussée Saint-Pierre et 77 rue Plantagenêt 42 rue de la Roë 6 place du Ralliement et 5,7,9 chaussée St Pierre 9 rue chaussée Saint-Pierre; 2 et 3 rue Louis Romain 68,70,72,76,78 rue Plantagenêt et 3,5,7 place Mondain Chanlouineau Rue de l'Aiguillerie (2 côtés) Rue Chaperonnière (2 côtés) Rue Voltaire (2 côtés)	Ensemble urbanistique XIX <sup>ème</sup> haussmannien à l'alignement. Grand intérêt urbain de cette succession de fronts bâtis qui structure et qualifie la place du Ralliement et les rues adjacentes : - par la hauteur et la volumétrie des immeubles (environ 18 à 20m) créant la perception d'un véritable centre urbain, - par l'architecture des immeubles qui crée : • un rythme de façade par des percements réguliers et verticaux, • et des compositions verticales des bâtiments créées par des hauteurs de niveaux différentes : RDC (avec entresol) de hauteur importante surmontés de trois ou quatre niveaux. Cet effet de soubassement est accentué par un balcon filant, les ouvertures des niveaux supérieurs sont ponctuées de balconnets et à nouveau un balcon filant vient marquer le dernier niveau tel un couronnement, • des décors et ornements de tuffeau aux teintes claires viennent animer l'ensemble de ces façades.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	Rue de la Gare Place de la Gare 22 ter avenue Denis Papin	- Présence importante de bâti « haussmannien » sur le côté Ouest de la rue de la Gare. - Intérêt urbain de la composition d'ensemble : front bâti structurant la place en arc de cercle et la continuité de l'axe vers la place de la Visitation.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	8 à 70 (côté pair) boulevard du Roi René 1, 2 rue Talot	Ensemble urbanistique XIX <sup>ème</sup> principalement à l'alignement, les édifices en recul marque la continuité du front bâti par un mur bahut surmonté de grille et de portail métallique.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	63 à 9 (côté impair) Boulevard Foch 1 rue Paul Bert 1 rue des Arènes 2 rue de Bressigny	Bâti au caractère relativement cohérent intégrant des hôtels et maisons XIX <sup>ème</sup> représentatifs de l'histoire du boulevard.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	13 à 21 et 29 à 41 rue Paul Bert 4 à 12 et 16 à 22 rue Paul Bert	Suite d'hôtels caractéristiques des années 1850 marquant la rue.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	46 à 74 rue Desjardins 88 rue Bressigny 67 à 85 rue Desjardins	Hôtels et maisons du XIX <sup>ème</sup> siècle homogènes par leur gabarit et l'alignement des bandeaux et des corniches.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	3 à 33 et 8 bis à 46 rue des Arènes	Grande cohérence architecturale et urbaine de suite d'hôtels dans cette rue percée en 1860 créant une perspective vers l'église Saint-Joseph.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	12 à 18 bis rue Desjardins 2 à 4 rue Desjardins 25 rue Ménage	Continuité d'hôtels et de maisons XIX <sup>ème</sup> participant à la qualité urbaine de cette rue.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	10 à 22 rue Ménage 1 à 21 rue Ménage	Suite d'hôtels et de maisons milieu XIX <sup>ème</sup> participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	10 à 30 rue Tarin 23 à 41 rue Tarin	Suite d'hôtels et de maisons milieu XIX <sup>ème</sup> participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	4 à 14 rue Saint-Joseph 5 à 25 rue Saint-Joseph	Suite de maisons homogènes par leur gabarit et l'alignement des lucarnes marquant une belle continuité dans la rue.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	30 à 48 rue Joachim du Bellay 31 à 51 rue Joachim du Bellay	Suite d'hôtels et de maisons XIX <sup>ème</sup> sur trois niveaux. Forte présence de bandeaux et corniches unifiées par le tuffeau et des enduits clairs participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Des périmètres MH du centre ville

<b>Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels</b>			
<i>Sous catégorie BA - Fronts bâtis</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
AN0a	70 à 104 rue du Quinconce 11 rue Groizeleau 73 à 63 rue du Quinconce	Suite de maisons XIX <sup>ème</sup> à un étage et combles brisés avec lucarnes. Forte présence des lignes horizontales (bandeaux et corniches) unifiées par le tuffeau et/ou des enduits clairs participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	2 à 10 rue Jean Guignard 121 rue du Quinconce	Suite de maisons début XX <sup>ème</sup> homogène par leurs gabarits qui structurent le square Jeanne d'Arc sur le côté Sud/Ouest.	Des périmètres MH du centre ville
AN0b	Rue de Bel Air	Suite de petits hôtels à façades néo-gothiques dont l'hôtel Métivier formant un ensemble de belle prestance.	Des périmètres MH du centre ville
AN0b	Avenue de Contades (2 côtés de la rue)	Deux hôtels de volumétrie analogue marquent l'entrée de l'avenue amorçant la perspective sur le bâtiment de l'ancienne caserne d'Espagne au fond de la Place La Fayette.	Des périmètres MH du centre ville
AN4	Rue Daillière	Ensemble homogène de maisons étroites à un étage couronné d'un comble brisé.	
AN4	Rue Charnacé	Front bâti intéressant par la répétition de gabarits identiques.	
AN4	Rue Saint-Léonard	Front bâti intéressant par la répétition de gabarits identiques.	
AN5	172 à 202 Boulevard de Strasbourg	Continuité de façades de 1930 Art-Déco.	
TRE	Cité ouvrière Saint-Lézin Rue Pierre Pilard	Ensemble de petites maisons ouvrières en rez-de-chaussée de la fin du XIX <sup>ème</sup> siècle (construites avec les déchets de schiste). A proximité de la Chapelle ouvrière Saint-Lézin.	





## BB - Îlots / rues

Sont identifiés dans cette sous-catégorie des ensembles qui présentent des séquences de modules singuliers.



Cité ouvrière de la Lignerie  
Saint-Barthélemy-d'Anjou



Rue de la Concorde  
Trélazé



Avenue Jeanne d'Arc  
Angers



Îlot Carnot / Talet / Buffon  
/ Maine  
Angers

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BB - Îlots / rues :

- 1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu,  
en prenant en compte **les caractéristiques majeures** de ces ensembles, relevées dans le tableau ci-dessous.  
*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*
- 2°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques du front bâti identifié, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
ANO intra	33, 37 boulevard du Roi-René	Hôtels de Villebois et Bernard de Gautret marquent l'entrée du jardin des Beaux-Arts par leur symétrie et la voie par l'implantation de pavillon et de clôtures ajourées.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	27 à 47, 36 à 42, 46, 48 avenue Blancheraie 2 à 6, 11 à 15 rue Léon Pavot 1, 3 boulevard de l'Ecce Homo	Îlot bâti séquentiel de maisons individuelles en rez-de-chaussée + comble jumelées ou non de 1949, avec jardinets à l'avant, clos d'une clôture ajourée doublée d'une haie vive.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	1 bis à 3 rue de l'Esvière, 8 rue Saint-Eutrope	Maisons XIX <sup>ème</sup> réunies en une seule élévation ordonnancée assez monumentale précédées de jardinets et bordées de leur clôture et portail.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	85 à 93 rue de Quinconce 80 à 88 rue Jeanne d'Arc	Pensionnat Mulot formant sur la rue Quinconce un front bâti et sur l'allée Jeanne d'Arc une composition monumentale avec ailes et pavillons à la manière d'un château.	Des périmètres MH du centre ville
ANOa	1 à 35 square Jeanne d'Arc	- Suite de maisons début XX <sup>ème</sup> homogène par leurs gabarits qui structurent le square Jeanne d'Arc sur le côté Nord. - Effet de continuité de façades en recul de l'espace public ménageant un espace végétalisé à l'avant et bordé de clôtures de qualité.	
ANOa	44 à 48 avenue Jeanne d'Arc, 2 rue Groizeleau 50 à 76 avenue Jeanne d'Arc	- 4 suites de maisons homogènes de la fin du XIX <sup>ème</sup> . - Effet de continuité de façades en recul de l'espace public ménageant un espace végétalisé à l'avant et bordé de clôtures de qualité au contact de l'avenue Jeanne d'Arc.	Des périmètres MH du centre ville

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
AN0a	26 à 34 avenue Jeanne d'Arc	- Suite de maisons et d'hôtels de la fin du XIX <sup>ème</sup> et début XX <sup>ème</sup> . - Effet de continuité de façades en recul de l'espace public ménageant un espace végétalisé à l'avant et bordé de clôtures de qualité au contact de l'avenue Jeanne d'Arc.	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	14 à 18 avenue Jeanne d'Arc et 19 à 23 rue du Quinconce	Suite d'hôtels formant une composition monumentale avec ailes et pavillons à la manière d'un château.	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	9 à 33 avenue Jeanne d'Arc	- Suite de maisons la plupart jumelées construite pour le compte du manufacturier Bessonneau du début XX <sup>ème</sup> . - Effet de continuité de façades en recul de l'espace public ménageant un espace végétalisé à l'avant et bordé de clôtures rythmées par des piliers au contact de l'avenue Jeanne d'Arc.	Des périmètres MH du centre ville
AN0b	9 à 25 rue Bougère 14 à 30 rue Audusson	Composition singulière en recul de l'alignement d'un îlot structuré par une allée interne en son cœur desservant des garages et des jardins privés.	Des périmètres MH du centre ville
AN1	8 à 16 rue de Buffon 16 à 28 avenue Marie Talet 33 à 43 boulevard Ayrault 87 à 97 rue du Maine	Îlot constitué de maisons R+2 généralement à deux travées et porte. L'homogénéité est accentuée par des frontons triangulaires axés sur les ouvertures.	Des périmètres MH du centre ville
AN1	Rue Villebois Mareuil	2 édifices marquant l'entrée du parc Desjardins vestiges de l'ancienne caserne de la Brisepotière puis Desjardins.	
AN1	16 à 36 rue Boreau 15 à 29 rue Renou 2b à 14 rue Lebon 1 à 19 rue Cuvier	Rare exemple à Angers de Cité ouvrière du XIX <sup>ème</sup> siècle. Composé de maisons mitoyennes à la volumétrie basse (RDC +1 niveau de comble avec ouverture en chien assis).	Des périmètres MH du centre ville
AN3	1 à 16 rue Jean Orhon	Ensemble représentatif de l'architecture du logement social de l'Entre-deux-guerres, traité dans un style Art-Déco et pittoresque. Les maisons sont en recul de la voie laissant place à des jardinets. Les maisons les plus basses forment les entrées de la rue et les plus importantes forment comme de petits immeubles, au cœur de la rue.	
AN4	31 à 71 rue Villoutreys	Ensemble de maisons de style pittoresque, implantées avec cour et entrées des logis latéralisées.	
AN4	12 à 16 rue Messine 32 à 36 rue de Tunis	- Maisons ouvrières (1932) en bande. - Intérêt de son caractère cubique qui le distingue des tendances pittoresques de l'architecture de l'entre deux-guerres.	En cours de labellisation XX <sup>ème</sup>
AN4	Rue Devansaye	Rue singulière par son jeu de vis à vis : - Un ensemble de maisons de style Art Déco formant une longue continuité urbaine. Les maisons sont directement en front de rue. - Le trottoir opposé est composé sur toute sa longueur d'un lotissement de maisons implantées en recul disparaissant derrière une importante végétation.	
AN4	Rue des Lilas	Ensemble de maisons Art Déco années 30/40 caractérisé par ses espaces libres végétalisés à l'avant.	
AN4	Rue Blaise Pascal	Suite de maisons de faubourg sur parcelles étroites formant un ensemble urbain très homogène par leur gabarit à un étage. Les annexes et les jardins sont accessibles par la rue Dainville pour le côté Nord et par le passage Pascal pour le côté Sud de la rue.	
AN4	Rue Bernier	Ensemble d'hôtels ou de maisons précédés de cours, fermées par des murs et des annexes, agrémenté d'une présence végétale forte marquant la rue.	
AN8	3 à 31 rue Raphaël Berry 147 avenue René Gasnier	Maisons en bande, précédées de courettes d'entrée.	
AN8	10,10 bis Boulevard Descazeaux 8 à 14 rue Billard 1 à 15 rue Guittet	Cité ouvrière constituée d'un îlot de maisons à trois travées ; pour éviter l'effet de barre, une alternance de deux modules est présente dont un modèle de maisons à pignon sur rue.	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
AN9	1 à 29 route d'Épinard 2 à 14 rue des Petites Pannes 1 à 18 rue Jean Girard	Ensemble d'habitat populaire (1932) de maisons proposant trois types différents d'unités, typique de cette époque par son style pittoresque.	
MOJ	26 à 42 rue Albert Camus	6 maisons (1942) jumelées en symétrie.	
SBA	Cité ouvrière de la Lignerie Rue des Tilleuls, Rue Jean Jaurès, Avenue des Cormiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle et à un garage créant une façade continue sur rue.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faitage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques décoratives du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les pilastres de façades situés en façade au niveau de la mitoyenneté.</li> <li>- Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées.</li> <li>- La corniche moulurée.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière du Petit Bois (Ardoisières) Rues Jean Jaurès, du 14 juillet, des Fresnaies, Avenue de la République	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de composition orthogonal des rues et îlots articulé avec la place des Tilleuls. Parcellaire en lanières.</li> </ul> <p>La séquence est composée de trois modèles :</p> <p>1- Série de « <b>maisons jumelées</b> » accolées à un portillon d'accès à la parcelle et à un garage créant une façade continue sur rue.</p> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faitage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>2- Série de « <b>maison en bande</b> » : façade principale en rez-de-chaussée sur rue, percée d'une porte et de deux fenêtres verticales closes par un volet extérieur à deux battants. L'accessibilité aux jardins et aux dépendances se fait par une rue à l'arrière.</p> <p>3- Situé au cœur de l'îlot central au Nord de la place des Tilleuls. « <b>Maisons accolées par 4</b> » doublement jumelées au niveau de la ligne de faitage et par un pignon. Le jardin se situe en front de rue.</p> <p><u>Caractéristiques décoratives communes aux modèles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les appuis de fenêtre sur consoles sculptées, la corniche moulurée.</li> </ul>	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
TRE	Cité ouvrière des Teillières (Ardoisières)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de composition orthogonal des rues et îlots autour de la grande place arborée. Parcellaire en lanières.</li> </ul> <p>Construction en série d'un modèle de maisons jumelées en RDC ou à un étage. L'accès aux maisons se fait sur le côté, par un portillon du mur de clôture qui prolonge la façade principale de la maison.</p> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtre verticale sur rue clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Au centre de la place des vestiges du château d'eau et le lavoir public.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière du Parc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier. Les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle créant une façade continue sur rue.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faitage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques décoratives du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les pilastres de façades situés en façade au niveau de la mitoyenneté.</li> <li>- Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées.</li> <li>- La corniche moulurée.</li> </ul>	
TRE	Rue de la Paix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle créant une façade continue sur rue.</li> <li>- Modèle de « maison jumelée » similaire au modèle de la Cité ouvrière du Parc.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière de la Concorde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, début XX<sup>ème</sup>.</li> <li>- Modèle de pavillons jumelés à un étage (une lucarne rampante) implanté à l'alignement de la rue. L'accès aux maisons se fait sur le côté par un portillon dans le mur de clôture qui prolonge la façade principale. Encadrements des fenêtres et chaînages d'angle en briques. Toiture à double pente et croupes réduites.</li> </ul>	



# C

## LES ÉDIFICES BÂTIS SINGULIERS

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des édifices singuliers appartenant à des typologies telles que : châteaux, maisons de maître, hôtels particuliers, manoirs, édifices religieux, maisons marchandes, immeubles de type haussmannien, édifices industriels, etc qui présente des qualités urbaines et/ou architecturales

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- leur impact dans leur environnement
- la qualité de la composition, de l'organisation architecturale de l'élément
- la qualité du bâti
- un caractère d'unicité / intérêt historique

### Dispositions générales aux édifices bâtis singuliers

Toute évolution ou construction nouvelle devra préserver les caractéristiques majeures et éléments de caractère des édifices ou des unités bâties identifiées :

Caractéristiques architecturales, plans de composition spécifiques, jeux de volumes, murs de clôture, mise en scène dans le paysage urbain ou rural, proche ou lointain, etc.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

**Les édifices bâtis singuliers** sont regroupés en sous-catégories :

- CA - Édifices de caractère
- CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales
- CC - Édifices techniques
- CD - Édifices culturels
- CE - Édifices cultuels
- CF - Édifices atypiques / contemporains

Ces sous-catégories ne font pas l'objet de dispositions spécifiques.





## CA - Edifices de caractère

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des édifices possédant des caractéristiques architecturales de grande qualité tels que des maisons de maître, des châteaux, des hôtels particuliers, des maisons marchandes, des immeubles de type haussmannien etc.



Immeuble baroque  
15 rue St Martin  
Angers



Maison Monsaillé  
33 rue Boisnet  
Angers



40 Port du Grand Large  
Les Ponts-de-Cé



« Luigné »  
Saint-Lambert-  
la-Potherie

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
ANO intra	43, 43bis rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant (négociant J. Rogeron)	Des périmètres MH
ANO intra	33 rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant (négociant Monsaillé)	Des périmètres MH
ANO intra	31 rue Boisnet	Hôtel Allard / Maison de négociant	Des périmètres MH
ANO intra	26, 28 rue Boisnet;/ 28 rue du Port de l'Ancre	Hôtel / Maison de négociant Jean Moreau	Des périmètres MH
ANO intra	36 bis boulevard Ayrault	Entrepôt commercial	Des périmètres MH
ANO intra	36 rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant	Des périmètres MH
ANO intra	20, 20bis rue Maillé	Hôtel / Maison de négociant Bernier	Des périmètres MH
ANO intra	30 - 32 rue Maillé, 17 rue du Mail	Hôtel / Maison du pharmacien Brard	Des périmètres MH
ANO intra	14 -16 port de l'Ancre	Hôtel / Maison de négociant Cadeau-Noyer	Des périmètres MH
ANO Intra	8 rue Corneille	Maison pan de bois	Des périmètres MH
ANO intra	15 rue Saint-Laud	Maison pan de bois, Gaillard	Des périmètres MH
ANO intra	10 rue Louis Romain	Maison pan de bois	Des périmètres MH
ANO intra	13 rue des Poëliers	Maison pan de bois, Sigogne	Des périmètres MH





Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
ANO intra	4 rue Saint-Laud, 3 rue Bodinier	Maison pan de bois Maison jumelée, Immeuble Priet	Des périmètres MH
ANO intra	19 rue Saint-Laud	Maison Mequin à pan de Bois	Des périmètres MH
ANO intra	5bis, 7 Montauban	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
ANO intra	11 à 13 rue David d'Angers	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
ANO intra	56 rue Guitton	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
ANO intra	26 rue Cornet	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
ANO intra	8, 8bis rue Grandet	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
ANO intra	53 rue Toussaint	Hôtel de Cacqueray, néo-classique Intérêt de son volume et des élévations monumentales	Des périmètres MH
ANO Intra	73 rue Plantagenêt	Hôtel Maison du vin	Des périmètres MH
ANO Intra	32 rue David d'Angers	Hôtel, Maison Aimé de Soland	Des périmètres MH
ANO Intra	26, 28 rue David d'Angers	Hôtel de Senonnes	Des périmètres MH
ANO intra	6, 8 rue Saint-Maurille	Hôtel Bessirard	Des périmètres MH
ANO Intra	6 rue Claveau	Hôtel Gohin des Aulnais, puis Claveau	Des périmètres MH
ANO Intra	8 rue du Cornet	Hôtel Ayrault de Saint-Hénis, édifice commercial	Des périmètres MH
ANO Intra	21 à 29 rue Chevreul	Hôtel du Perray, puis Gohin	Des périmètres MH
ANO Intra	77 rue du Mail	Hôtel	Des périmètres MH
ANO Intra	6 rue Emile Bordier	Hôtel de Livois, puis des Perrochelles	Des périmètres MH
ANO Intra	4 place Imbach	Hôtel de Bonchamp	Des périmètres MH
ANO Intra	36 à 40 boulevard du Maréchal Foch	Immeuble de rapport	Des périmètres MH
ANO Intra	23, 25 rue Saint-Julien	Immeuble XIX <sup>ème</sup>	Des périmètres MH
ANO Intra	4 rue Montauban	Immeuble de rapport Cointreau, début XX <sup>ème</sup>	Des périmètres MH
ANO Intra	10 rue d'Alsace 2, 2bis rue Mautauban	Immeuble Cointreau	Des périmètres MH
ANO Intra	8 rue d'Alsace	Immeuble Volerit-Cochin	Des périmètres MH
ANO Intra	8, 8bis boulevard Maréchal Foch	Immeuble de rapport, XIX <sup>ème</sup>	Des périmètres MH
ANO Intra	5 rue Saint-Denis	Immeuble 1900	Des périmètres MH
ANO Intra	35 rue de la Roë	Immeuble Remère	Des périmètres MH
ANO Intra	43, 45 bis Parcheminerie	Immeuble Boumier	Des périmètres MH
ANO Intra	13, 15 place Molière	Immeuble de rapport, Jouin	Des périmètres MH

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie CA - édifices de caractère</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
AN0 Intra	4, 4bis rue Bodinier	Immeuble de rapport, Frémont	Des périmètres MH
AN0 Intra	51 à 53 rue Guitton	Immeuble de rapport, Giraud	Des périmètres MH
AN0 Intra	15 rue Saint-Martin, 1 Cloître Saint-Martin	Immeuble baroque	
AN0 Intra	12 rue Saint-Laud	Maison marchande dite du Roi David	Des périmètres MH
AN0 Intra	10 rue Saint-Etienne	Maison marchande, Maison Coquereau	Des périmètres MH
AN0 Intra	38 rue Pocquet de Livonnières	Maison marchande Janeteau	Des périmètres MH
AN0 Intra	14 Rue des Deux Haies	Maison marchande	Des périmètres MH
AN0 Intra	40 rue Cornet	Maison marchande du droguiste René Richard	Des périmètres MH
AN0 Intra	42 rue Cornet	Maison marchande, Fresneau	Des périmètres MH
AN0 Intra	56, 58 rue Saint-Aubin	Maison marchande	Des périmètres MH
AN0a	1 boulevard du Maréchal Foch	Hôtel de voyageurs	
AN0a	23 quai du Roi de Pologne	Auberge	
AN0a	25 quai du Roi de Pologne	Auberge	
AN0a	4 montée de l'Esvière	Maison	
AN0a	2 place Monseigneur Rumeau	Hôtel aujourd'hui clinique St Sauveur	
AN0a	19, 21 rue de Quatrebarbes	Hôtel	
AN0a	22 boulevard du Général de Gaulle	Maison	
AN0a	10 place de la Visitation	Immeuble début XX <sup>ème</sup>	
AN0a	76 rue Joachim du Bellay	Maison	
AN0a	15 à 19 rue Henry Gréville	Immeuble	
AN0a	39 rue du Quinconce	Maison	
AN0a	54 rue du Quinconce	Hôtel	
AN0a	9 rue Proust	Maison	
AN0a	95, 97 rue du Quinconce	Maisons implantées en angle, repère urbain	
AN0a	10 rue du Quinconce ; 1 rue Desjardins	2 Hôtels	
AN0a	12 à 12 ter rue du Quinconce	Habitation et bureau, aile droite	
AN0a	2 rue Tarin	Hôtel	Des périmètres MH
AN0a	4, 4 bis rue du Quinconce	Hôtel de Puisard	Des périmètres MH
AN0a	1 rue du Quinconce	Hôtel Siège de la Caisse des Dépôts et Consignation Direction Régionale des Pays de Loire	Des périmètres MH
AN0a	2 Avenue Jeanne d'Arc / 3 rue du Quinconce	Hôtel Janvier	Des périmètres MH
AN0a	4, 6 avenue Jeanne d'Arc 5, 7 rue du Quinconce	2 Hôtels jumelés	Des périmètres MH
AN0a	1 place du Lycée	Hôtel, la maison de la Créole ou la maison de l'Orientale	Des périmètres MH
AN0a	3 à 7 avenue Jeanne d'Arc	3 Hôtels	Des périmètres MH
AN0a	1 avenue Jeanne d'Arc	Immeuble de bureaux	Des périmètres MH
AN0a	13 place Mendès France	Hôtel de Mieulle (Banque de France)	Des périmètres MH
AN0a	1 rue Joubert	Hôtel Croix Rouge	Des périmètres MH
AN0a	72 rue Bressigny	Hôtel de la Boulaye, puis Olonne (école des Beaux Arts)	Des périmètres MH

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	38 avenue Jeanne d'Arc / 43 rue du Quinconce	Hôtel Fortin	Des périmètres MH
AN0a	1 à 3 rue Proust 40 Av Jeanne d'Arc	Maisons	Des périmètres MH
AN0a	36 avenue Jeanne d'Arc / 41 rue du Quinconce	Hôtel Clémot	Des périmètres MH
AN0a	1 rue Jean Guignard	Villa de caractère pittoresque qui structure le front Sud du square Jeanne-d'Arc avec le n°3 rue Leclerc-Guillory	
AN0a	3 rue Leclerc-Guillory	Maison qui structure le front Sud du square Jeanne-d'Arc avec le n°1 rue Jean Guignard	
AN0a	1, 3 boulevard du Maréchal Joffre	Hôtel XIX <sup>ème</sup> , imposante volumétrie en adéquation avec l'espace de la place Leclerc	Des périmètres MH
AN0b	20 rue Moirin	Maison	
AN1	19, 21 boulevard Carnot	Maison de l'entrepreneur Pichon	
AN2	15 avenue Victor Chatenay	Maison de Maître dite «la Bonne Brise»	
AN2	26 allée du Vercors	Maison de Maître dite « la Mirande »	
AN3	49 rue Richard Duvernav	Manoir des Mortiers	
AN4	9 rue Blaise Pascal	Hôtel 1880	
AN4	11 rue Blaise Pascal	Hôtel 1881	
AN4	34 rue Blaise Pascal	Hôtel 1880	
AN4	36 rue Blaise Pascal	Hôtel fin XIX <sup>ème</sup>	
AN4	4 rue Cubain	Hôtel	
AN4	12 rue de l'Asile Saint-Joseph	Maison	
AN4	19, 21 rue de la Madeleine	2 Hôtels particuliers à porte cochère	
AN4	42 rue de Ballée	Maison de Maître, Ballée	
AN4	12 rue Edouard Guinel	Maison de Maître, « Grande Fouconnerie »	
AN4	83 rue du Bourg la Croix	Manoir	
AN4	27 rue Rabelais	Maison 1900	
AN5	25 chemin du Hutreau	Maison de Maître « Le Poirier »	
AN5	218 rue du Docteur Guichard	Manoir de Narbonne	
AN5	Rue du Château d'Orgemont	Maison de Maître « la Grande-Maulévrerie » (arboretum)	
AN5	12 chemin du Bois-Brillouse	Manoir du Bois-Brillouse	
AN5	44, 46 rue de Champs Saint-Martin	Manoir Chandoiseau	
AN6	34 à 38 avenue du Lac de Maine	Maison de Maître, Maison Blanche	
AN6	Parc de loisirs du Lac-de-Maine, Promenade de Balzac	Manoir de la Corne de Cerf	
AN6	18 rue du Petit Launay	Maison de Maître, Grand Launay	
AN6	102 rue de la Chambre aux Deniers	Maison de Maître « les Grandes Tranchandières »	
AN6	40 rue de la Chambre aux Deniers	Maison de Maître «Demazis»	
AN6	22 rue du Petit Launay	Maison de Maître « Château de la Picotière »	
AN7	47, 55 rue de la Barre	Maison de Maître, La Grande Forgeraie	
AN8	6 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel XVI <sup>ème</sup>	
AN8	8 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel XVIII <sup>ème</sup>	
AN8	10 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel de Varice puis Legouz milieu XVII <sup>ème</sup> siècle	
AN8	12 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel dit logis de Saulves, puis logis d'Arданne	
AN8	14 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel Gault XV <sup>ème</sup> siècle	
AN8	16 Place du Tertre Saint-Laurent	Hôtel Crespin des Cloteaux - 2 <sup>ème</sup> moitié XVI <sup>ème</sup> siècle	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie CA - édifices de caractère</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
AN8	4 Rue Bellepoignée	Hôtel dit maison de la chapelle Saint-Gatien - XV <sup>ème</sup> siècle	
AN8	6 Rue Bellepoignée	Hôtel Mallet de la Bellemondière 2 <sup>ème</sup> moitié XVII <sup>ème</sup> siècle	
AN8	8 Rue Bellepoignée	Hôtel de chanoines dit maison canoniale de Vincent Crestin XV <sup>ème</sup> siècle	
AN8	3 Rue Lionnaise	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	5 Rue Lionnaise	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	7 Rue Lionnaise	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	9 Rue Lionnaise	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	10 Rue Lionnaise	Hôtel	
AN8	12 rue Lionnaise	Hôtel Hameau du Marais	
AN8	14 rue Lionnaise	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	36 Rue Lionnaise	Hôtel	
AN8	1 Impasse du Puits Ronds	Maison	
AN8	8 Impasse du Puits Ronds-11 place de la Paix	Hôtel de Traves	
AN8	8 Rue Monfroux	Hôtel Thiélin de Monfrou	
AN8	12 Rue de la Paix	Hôtel de Salles de la Contée	
AN8	6 Place de la Paix	Hôtel Petit Rivau	
AN8	9 Place de la Paix	Hôtel de Scépeaux	
AN8	32 Rue de l'Hommeau	Hôtel Gohier de la Jarillaie	
AN8	12 Place du Tertre	Hôtel d'Ardenne	
AN8	19 Rue Malsou	Hôtel de la Roche Corbin	
AN8	15 Rue Malsou	Hôtel Mauvif de Montergon	
AN8	2-4 Rue Vauvert	Hôtel Poiroux	
AN8	1-3 Rue Malsou	Maison de la Chapelle du Saugautier	
AN8	5-7 Rue Malsou	Petit Hôtel de Tinténac	
AN8	9 Rue de la Harpe	Hôtel de Beauvau, puis Hôtel de Montiron	
AN8	18 Place du Tertre	Ancienne Ecole chrétienne du Tertre	
AN8	Impasse Lanchenault	Maison canoniale	
AN8	20 rue de la Censerie	« Château du Ronceray »	
AN8	3-5 rue Vauvert	Hôtel Lemasurier, dit Foyer d'Ambray	
AN8	13 rue Beaufepaire	Hôtel Thouin de la Thibergerie	
AN8	20-22 rue Beaufepaire	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	24 rue Beaufepaire	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	17 rue Beaufepaire	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	1,3,5,7,9 Place de la Laiterie	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	8 rue de la Bouteille	Maison	
AN8	13 rue Malsou	Maison Joubert	
AN8	11 rue de l'Hommeau	Maison	
AN8	20 rue de l'Hommeau	Maison	
AN8	2-4 rue de l'Hommeau	Maison	
AN8	13,15-17,19 Place de la Paix	Maison	
AN8	2 rue Gay Lussac	Maison.	
AN8	14 rue de la Censerie	Maison Mauvif de Montergon	
AN8	10 - 12 Boulevard Arago	Maisons jumelées	
AN8	12 bis - 12 ter Boulevard Arago	Maisons jumelées	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN8	16 Boulevard Arago	Maison	
AN8	1 Impasse Lanchenault	Maison	
AN8	10 bis quai des Carmes	Hôtel	
AN8	14 quai des Carmes	Maison	
AN8	16 quai des Carmes	Maison	
AN8	17 Boulevard Descazeaux	Maison Manceau	
AN8	6 bis rue Vauvert	Maison Poupart	
AN8	16 rue Beaupaire (sur rue)	Maison marchande XV / XVI <sup>ème</sup> siècle	
AN8	16 rue Beaupaire (sur cour)	Cour des Tourelles	
AN8	4 rue Brault	Bâtiments et annexes d u couvent Bon-Pasteur	
AN8	29 boulevard Georges Clémenceau	Hôtel	
AN8	2, 4 place Monprofit	Hôtel	
AN8	11, 11b rue Saint-Jacques	2 maisons à portes adossées	
AN8	31, 33 rue Saint-Jacques	Hôtel « Du Sauvage », puis couvent	
AN8	8 quai des Carmes	Hôtel Lorin Bourgonnier	
AN8	10 quai des Carmes	Hôtel Burdin	
AN8	18, 18 bis quai des Carmes	Hôtel H. Guêtron	
AN8	41 boulevard Descazeaux	Hôtel Laigre	
AN8	77 avenue René Gasnier	Maison de Maître « les Grandes Bouveries »	
AN9	4 rue du Figuier	Hospice dit clinique Saint-Martin-la-Forêt	Périmètre MH
AN9	Chemin du Chêne Belot	Maison de Maître, Château du Verger	
AN9	Boulevard Daviers	Ecole supérieur de Médecine et Pharmacie	Périmètre MH
AN9	Chemin de la Charnasserie	Manoir de la Charnasserie	
AN9	Château de « la Grande Flêcherie »	Boulevard Jeannetteau	
AN9	135 rue Haute-de-Reculée	Bâtiment pittoresque en pouce, néo-gothique 2 <sup>ème</sup> moitié du XIX <sup>ème</sup> Signale l'entrée du village de la Reculée	
AN9	135 rue Haute -de-Reculée	Bâtiment d'allure balnéaire	
AN9	119 rue Haute -de-Reculée	maison bourgeoise, 2 <sup>ème</sup> moitié du XIX <sup>ème</sup> à l'avant corps central silhouetté	
AN9	111 rue Haute -de-Reculée	maison à tourelle d'escalier en pan de bois du XVI <sup>ème</sup> siècle	
AVR	Chemin d'Ardennes	Vieux Château Froide Fontaine	
AVR	171 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	3 avenue Jean Lurçat	Ancien « Hôtel Saint Louis »	
AVR	9 avenue Jean Lurçat	Maison de Maître	
AVR	265 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	21 rue de la Gare	Maison	
AVR	Pavillons du Château de la Boissière	2 pavillons et son mur	
AVR	30/32 rue du Commandant Mesnard	Maison	
AVR	96 rue du Commandant Mesnard	Maison	
AVR	249 bis avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	176 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
BEA	« La Haute Roche »	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup> et ses bâtis connexes	
BEA	Manoir de la Cézarderie 1 rue de l'Hermitage	Manoir	
BEA	7 rue de Haute Roche	Maison de Maître	
BOU	Rue des Reinettes (AB147)	Manoir XVI <sup>ème</sup>	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CA - édifices de caractère**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
BOU	3 chemin de la Gaudraie, « La Gaudraie »	Château	
BOU	Beauvais	Manoir de Beauvais	
BRI	48 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
BRI	2 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
CAN	Lieu dit « Beurepaire »	Maison ancienne à tourelle	
ECO	Chemin rural La Cheuere (AH 75)	Maison	
ECU	« Le Boulai »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
FEN	« La Chevallerie »	Château & ferme	
FEN	71 chemin du Port Albert	Maison	
FEN	La Haye Georget	Ancien manoir	
LEA	2 rue du Stade (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LEA	61 rue Charles de Gaulle (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	35 rue Charles de Gaulle (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	1 rue Saint-Martin (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	« La Peloperie » (Le Plessis-Macé)	Maison de villégiature	
LEA	23 route d'Angers (Le Plessis-Macé)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	4 Grand Rue (Andard)	Maison	
LOA	2 rue des Gonnes (Andard)	Maison et commerce	
LOA	13 Rue Louis Hennequin (Andard)	Maison	
LOA	15 Grand Rue (Andard)	Maison de maître	
LOA	11 Grand Rue (Andard)	Maison	
LOA	37 Route des Groies (Andard)	Maison de maître La Boulaie	
LOA	27 Impasse des 4 Vents (Andard)	Maison	
LOA	915 Route du Lavoir (Andard)	Maison de maître	
LOA	260 Route de Poyet (Andard)	Maison	
LOA	261 Allée Hervé Bazin (Andard)	Maison	
LOA	2 Rue Jeanne de Laval (Andard)	Maison de maître	
LOA	33 Rue Julien Daillère (Bauné)	Maison de maître «L'épinière»	
LOA	147 Route de Noyau (Bauné)	Maison de maître	
LOA	2133 Route de Sarrigné: la cure de Briançon (Bauné)	Maison de maître	
LOA	Saint Victor (Bauné)	Manoir Saint Victor XIV <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue de la Grand Maison (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	15 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	12 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	25 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	31 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	6 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître, ses dépendances et son mur de clôture	
LOA	7 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	16 Rue du Petit Champ (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	84 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	76 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	1 Rue des Buissons Belles (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	29 Route d'Andard (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	40 Rue de la Crémaillère d'Argent (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	6 Route de la Réale (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	3 Route de Malboire (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	4 Route RN 147 (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	14 Route de l'Ardoise (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	5322 route de l'Épinaye	Maison	
LOA	22 Rue RD 347 (Corné)	Maison	
LOA	Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	30 Route des Dublières (Corné)	Maison de notable	
LOA	105 Route de Bauné (Corné)	Maison	
LOA	18 Rue de l'Épinay, (La Bohalle)	Maison noble, XV <sup>ème</sup> siècle ; XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue Maugin (La Bohalle)	Maison, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison construite en 1844 par Berger Camus	
LOA	1 rue de la Sablonnière, (La Bohalle)	Maison, 4 <sup>ème</sup> quart XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison de maître de la Sablonnière, Les Minimeries, XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Impasse de la Gare (La Bohalle)	Maison bourgeoise, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	58 rue du Haut Chemin - Le Bout du Moulin (La Bohalle)	Maison noble de la Vimairie, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 3 <sup>e</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	52 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison de maître de la Papinerie, 2 <sup>ème</sup> moitié XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	5 Impasse de la Gare (La Bohalle)	Maison, 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	112 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable « La Renaudie », XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	132 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable « Les Roses », XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	64 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	118 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue du Cloteau (La Daguenière)	Maison de notable, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue de Chanay (La Daguenière)	Maison, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison, XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	48 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 chemin des layards (La Daguenière)	Maison de notable, 3 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2/4 Les Bailis (La Daguenière)	Maison de maître, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	140 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	78 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + dépendances agricoles, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	82 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + dépendances agricoles, XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie CA - édifices de caractère</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LOA	44 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison bourgeoise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2,4,6 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de maître ou de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	56 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Tassinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Manoir de la Tassinière, XV <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et maison de maître, XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison bourgeoise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	38 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	12 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue de la Vilaine (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, 1 <sup>ère</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	37 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	39 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	45 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison, 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	134 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de villégiature, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	21 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
MOJ	1 rue de Verdun	Ancien manoir	
MOJ	30 rue Emile Zola	Maison	
MUE	«La Jodonnaire»	Château de la Jodonnaire	
MUE	Grand Claye	Maison de Maître & murs de clôture	
MUE	85 route de Nantes, « La Buisserie »	Bâtis anciens	
MUE	« La Bourrellière »	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	89 route de Nantes	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	13 rue Pierre Levesque	Maison de Maître + mur de clôture	
MUE	7 chemin de Puzeau	Maison de Maître + mur de clôture	
MUE	278 route de Nantes	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	35 route de Brissac	Immeubles 1925 + mur de clôture	
PDC	56 rue Lamartine	Maison de Maître	
PDC	« La Bicheterie » 41 Levée Saint-Jean-de-la-Croix	Maison de villégiature	
PDC	51 rue Pasteur	Hôtel « le Castellet »	
PDC	14-16 rue Camille Perdriau	Immeuble XIX <sup>ème</sup>	
PDC	19 rue Camille Perdriau	Maison de Maître	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
PDC	40 Port du Grand Large	Maison de villégiature « Belle Rive »	
PLG	« La Groie »	Manoir XVII <sup>ème</sup>	
PLG	6 rue du Chêne Vert	Longère	
PLG	« L'Augerie »	Château	
PLG	« La Jouandière »	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
PLG	« Le Clos Doreau » 4 rue Maréchal Ferrant	Maison de Maître	
PLG	17 rue Toussaint Hodée	Maison de Maître	
PLG	8 Toussaint Hodée	Maison de Maître	
RLA	« Souvigné » (Villevêque)	Maison du fermier XVII <sup>ème</sup> - XVIII <sup>ème</sup> - XIX <sup>ème</sup>	
RLA	« La Joulainerie » (Villevêque)	Manoir XV <sup>ème</sup> - XVI <sup>ème</sup>	
RLA	« Roche Clairebeau » 50 rue du Général de Gaulle (Villevêque)	Manoir XVI <sup>ème</sup>	
RLA	« Grande Maison » à la Dionnière (Villevêque)	Manoir XVIII <sup>ème</sup>	
SAR	La Gagnerie	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SBA	« Château de la Venaiserie »	Corps de logis en U et dépendances	
SBA	14 route de Beaufort	La « Villas des Roses »	
SBA	« Le Colombier » Chemin du Colombier	Château	
SBA	L'Oisonnière 67 rue Joliot Curie	Maison de Maître + mur de clôture	
SBA	14 avenue des Cormiers	Maison XVIII <sup>ème</sup> « la Lignerie »	
SBA	Le Pressoir Franc Rue Gandhi	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SBA	5 chemin de Villechien	Maison de Maître début XX <sup>ème</sup>	Le périmètre du MH du Manoir de Villechien
SBA	« La Marmitière »	Château XVII <sup>ème</sup>	
SBA	« La Huetterie »	Logis du XVI <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« Les Hauts Bois »	Maison de maître XVII <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« La Pignonnière »	Manoir + son mur de schiste	
SBA	«La Beillerie»	Maison de maître XVII <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	«Le Puits des Bois»	Maison XIX <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« La Bouvarderie»	Maison XIX <sup>ème</sup>	
SCP	« Château de Serenne »	Logis XVIII <sup>ème</sup> + bâtis connexes	
SCP	« La Poissardière »	Résidence de villégiature castellisée XIX <sup>ème</sup>	
SCP	« La Gaudinière »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SCP	« La Chiffolière »	Manoir	
SGL	« Plaisance » route de Frémur	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + mur clôture	
SGL	« Le Petit Belligan »	Maison de Maître + dépendances	
SGL	« Le Mur Blanc » route de la Roche	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + mur de clôture	
SGL	5 rue du Loupinot	Maison bourgeoise	
SGL	7 rue du Loupinot	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SGL	Chemin du Bois Brillouse (ZD 97)	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
SGL	48 chemin du Moulin Carré	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + bâtis connexes + mur de clôture	
SGL	« Chanzé » Chemin des Tourelles d'Herbault	Maison de Maître + dépendances + mur de clôture	Le site classé de la confluence et le périmètre du domaine de Chateaubriant
SGL	128 à 134 chemin du Hutreau	Clos de la Quiberdière	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie CA - édifices de caractère</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
SGL	1 rue Monrepos	Maison 1909	
SGL	5 Route de la Roche Morna	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
SLL	6 route Nationale (Saint Jean-de-Linières)	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup> + porche XVI <sup>ème</sup> + mur de clôture	
SLP	« La Fessardière »	Maison de Maître	
SLP	« Luigné »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SOA	« Les Houx »	Maison de Maître	
SOB	« Manoir de Guinefolle » 3 chemin de la Moucherie	Manoir	
SOB	« La Foubisserie » 5 chemin de la Foubisserie	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SOB	1 route de Cheffes	Maison de Maître	
SOB	31 rue Principale	La Grande Maison	
SOB	Chemin de la Mercerie	La Mercerie	
TRE	19 rue Albert Camus	« Château Rosseau »	
TRE	« La Grillère »	Maison de Maître	
TRE	« Château de la Chevalerie »	Château + mur de clôture	
TRE	275 rue Jean Jaurès	Maison	
TRE	257-259 rue Jean Jaurès	Immeuble d'habitations	
TRE	225 rue Jean Jaurès	Maison	
TRE	165 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	157 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	98 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	80-82 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	84 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	« Cartigné »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + dépendances	
TRE	73 rue Ferdinand Vest	Maison de Maître	
TRE	10 rue Edouard Branly	Immeuble	
TRE	3 rue de la Tour	Tour	
TRE	« Le Grand Clos »	Chemin des Landes	
TRE	« la Pointrolle »	Chemin des Landes	
TRE	27 rue Elisée Reclus	« La Masse »	
TRE	32 rue Elisée Reclus	Maison	
VEA	46, 48 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître	
VEA	« La Caillerie » 39 route de Blitourne (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître + mur de clôture	
VEA	20 route Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître	
VEA	64 route Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître + dépendances	
VEA	« Les Gas » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Bas Mortier » RD 94 (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maisons + mur de clôture	
VEA	« Le Petit Dery » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	32 Le Haie Joulain (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Le Petit Pin » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de villégiature	
VEA	24 rue Emmanuel Voisin (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
VEA	« La Baronnerie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Corps de logis + chapelle + dépendances	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
VEA	« Le Moulin à vent » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Sainte-Anne » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	



## CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtis correspondant à des exploitations agricoles, horticoles, viticoles, des anciennes fermes, etc. marquant le paysage rural de par leur qualité architecturale et/ou leur volumétrie importante.



La Chansonnière  
Briollay



La Grillonnière  
Cantenay-Epinard



La Haute Roussière  
La Membrolle-sur-  
Longuenée



Les Brosses  
Mûrs-Erigné

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN4	6 chemin bas des Plaines	Ferme	
AN5	109 rue du Maréchal Juin	Ferme Chaloché	
AN6	4 chemin de la Pérussaie	Ferme La Grande Pérussaie	
AN7	103 chemin de la Barre	Ferme du Bas Chêne	
AN9	Chemin des Bretonnières	Ferme des Bretonnières 1887	
AN9	Chemin Bas d'Epinaud	Ferme de l'Ancheneau 1710	
AVR	« L'Epine »	Ferme	
AVR	« Le Liéru »	Ferme	
AVR	« La Boissière »	Ferme	
AVR	« La Petite Chalouère »	Ferme	
BEA	« La Grande Pierre »	Ferme	
BEA	« La Borderie »	Ferme	
BEA	« la Haie du Moulin »	« La Ferme Angevine »	
BEA	« Bois l'Abbé »	Ferme	
BRI	« La Brardière »	Ferme	
BRI	« La Chansonnière »	Ferme	
CAN	« Aigre-Foin »	Ferme	
CAN	« La Grande Souzelle »	Ferme	
CAN	« La Herse »	Ferme	
CAN	« Le Bas Vaux »	Ferme	
CAN	« La Grillonnière »	Ferme	
ECO	« La Reculière »	Ferme	
ECO	« La Halourde »	Ferme	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
ECO	« Grange d'Eventard »	Ferme	
ECO	« La Grelerie »	Ferme	
ECU	« Le Bignon »	Ferme	
ECU	8 rue des Ecoles - Le Planty	Maison de Maître & ancien chai	
ECU	« Fâssé »	Ferme	
ECU	« Les Gabossières »	Ferme	
ECU	« La Rabaterie »	Ferme	
ECU	« La Martinière »	Ferme	
ECU	« L'Espérance »	Ferme	
FEN	« La Tremblaye »	Ferme	
FEN	« La Lande Fleurie »	Ferme	
FEN	« Beaux Soleil »	Ferme	
FEN	« Les Hauts de Coincé »	Ferme	
FEN	« Les Chataigniers »	Ferme	
FEN	« Les Ponts Chaignons »	Ferme	
FEN	« L'Hopital Varenne »	Ferme	
FEN	« Pointron »	Ferme	
FEN	« La Chevalerie»	Ferme	
LEA	« La Coudre» (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Benaudière » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Cauteleraie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Grande Cailletterie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Tancellerie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Filotière » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Grenellerie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Roussière » (La Membrolle-sur-Longuenée)	Ferme	
LEA	6 rue de Bretagne (Le Plessi-Macé)	Ferme enclose de 1700	
LEA	« Les Guerrières » (Le Plessi-Macé)	Ferme	
LEA	« Les Granges » (Le Plessi-Macé)	Ferme	
LEA	Le Chêne Clet (Pruillé)	Ferme	
LEA	Le Hardas (Pruillé)	Maison de maître + dépendances	
LEA	La Huaudière (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Himbeaudière (Pruillé)	Ferme dépendant du château a certainement été construite à la même époque en 1875.	
LEA	La Glairie (Pruillé)	Ferme, écurie	
LEA	La Plaice (Pruillé)	Ferme	
LEA	Grande Brinière (Pruillé)	Ferme	
LEA	Le Port (Pruillé)	Ferme, maison de maître	
LEA	Villiers (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LEA	Montigné (Pruillé)	Ferme	
LEA	Chaslon (Pruillé)	manoir et Ferme	
LEA	La Bénerie (Pruillé)	bâtiment agricole	
LEA	Les Veaux, Les Vauds ou les Vaux (Pruillé)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LEA	12 Hameau d'Hodere (Pruillé)	Longère, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LEA	Les Rongeonières (Pruillé)	Ferme fait partie des terres de la Chesnaie	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LEA	Les Outinières (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Maison Neuve (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Maison Neuve (Pruillé)	Ferme	
LEA	Basse Chesnaie (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LEA	Basse Chesnaie (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LOA	9 Rue du Mortier Lézard (Andard)	Ferme	
LOA	12 Rue du 8 Mai 1945 (Andard)	Maison	
LOA	10 Rue du Mortier Lézard (Andard)	Ferme 1874	
LOA	238 et 204 de la Petite Forêt (Andard)	Ferme	
LOA	168 Impasse du Bouchet (Andard)	Ferme	
LOA	110 La Buissonnaie (Andard)	Maison	
LOA	106 La Buissonnaie (Andard)	Longère	
LOA	4 Route des Groies (Andard)	Maison	
LOA	2 Route des Groies (Andard)	Longère	
LOA	988 Route du Lavoir (Andard)	Longère	
LOA	599 Route du Lavoir (Andard)	Longère	
LOA	2 Chemin de la Roche (Andard)	Longère	
LOA	1031 Route du Lavoir (Andard)	Bâtiment agricole	
LOA	17 Route de la Barbotière (Andard)	Ferme	
LOA	33 Route de Toucheronde (Andard)	Ferme	
LOA	275 Route de Poyet (Andard)	Maison de maître	
LOA	223 Route des Carreaux (Andard)	Ferme	
LOA	326 Route des Carreaux (Andard)	Ferme	
LOA	41 Rue Jeanne de Laval (Andard)	Longère	
LOA	14 Rue Louis Hennequin (Andard)	Longère	
LOA	528 Route de Poyet (Andard)	Ferme	
LOA	598 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	552 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	907 Route Lué-en-Baugeois (Bauné)	Ferme du château	
LOA	74 Chemin de la Fontaine Rouillée (Bauné)	Ferme	
LOA	2151 Route de Briançon (Bauné)	Ferme	
LOA	424 Chemin de la Jouannière (Bauné)	Ferme	
LOA	395 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	150 Chemin du Patis Minot (Bauné)	Ferme	
LOA	Allée de la Rouillière (Bauné)	Ferme	
LOA	230 Chemin du Champignon (Bauné)	Ferme	
LOA	4212 Route de Corzé - Les Cavinières (Bauné)	Longère	
LOA	347 Route de Noyau (Bauné)	Maison de maître	
LOA	Route de Corzé - La Chevellerie (Bauné)	Ferme	
LOA	892 Route de la Marbronnière - La Galopinière (Bauné)	Ferme	
LOA	834 Route de la Marbronnière - La Galopinière (Bauné)	Ferme	
LOA	2416 Route de Corzé - le grand pré (Bauné)	Ferme	
LOA	2126 Route de Sarrigné (Bauné)	Ferme	
LOA	40 Route de Briançon - la Hérissière (Bauné)	Ferme	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LOA	125 Route de Corzé (Bauné)	Ferme	
LOA	432 Chemin Baccus (Bauné)	Ferme	
LOA	340 Route de Corzé (Bauné)	Longère	
LOA	288 Route de Corzé (Bauné)	Longère	
LOA	514 Route de la Navette (Bauné)	Maison	
LOA	Boucher (Bauné)	Ferme	
LOA	2325 Route du Coudreau (Bauné)	Ferme	
LOA	376 Chemin de la Guilbeaudière (Bauné)	Ferme	
LOA	269 Route Lué-en-Baugeois (Bauné)	Ferme	
LOA	169 Chemin de la Fontaine Rouillée (Bauné)	Ferme	
LOA	La Gendrie (Bauné)	Ferme	
LOA	916 Route des Cinq Chemins (Bauné)	Ferme	
LOA	5 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Bâtiments agricoles	
LOA	2 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 route du presbytère - Le Bourg (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	1 Rue du Presbytère (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	4 Rue du Champ Grippon (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	1 Route du Pont du Louet (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	5322 Route de l'Épinaye (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Liairie (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	3 Route de la Porée (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de Rozé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	2 Route de la Réale (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	2 Route du Plessis-Grammoire (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	5 Route de Malboire (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Impasse du Chêne (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	5 Route du Bas Roissé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Route de la Mare Noire (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	4 Route du Bas Roissé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	16 Rue du Veau Doré (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	7 Rue Forget (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	27 Rue du Veau Doré (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	5 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	2 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	24 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	8 Route d'Avalou (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	18 Route de l'Ardoise (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Bonairie (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Perrière (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	1 Route RN 147 (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LOA	7 Allée des Mûriers (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	2 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	20 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	5 Chemin de la Rivère (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	7 Rue des 4 Chemins (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	4 et 6 Route de Narcé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	264 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	2 Route de l'Etang (Corné)	Longère	
LOA	280 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	225 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	237 Route de Sarrigné (Corné)	Ferme	
LOA	233 Route de Sarrigné (Corné)	Ferme	
LOA	142 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	158 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	70 Route de la Crétaudière (Corné)	Longère	
LOA	41 Rue RD 347 (Corné)	Maison de maître	
LOA	1 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	La Bascule (Corné)	Longère	
LOA	4 Route du Stade (Corné)	Longère	
LOA	106 Grasseval (Corné)	Ferme	
LOA	5 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	33 Rue de l'Ormeau (Corné)	Maison de maître	
LOA	21 Chemin des Ruisseaux (Corné)	Longère	
LOA	220 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	44 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	6 Route de Sarrigné (Corné)	Maison de maître	
LOA	16 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	6 Route de la Touche (Corné)	Maison + grange	
LOA	45 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	31 Rue de l'Ormeau (Corné)	Maison	
LOA	48 Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	6 Route de la Loge (Corné)	Ferme	
LOA	7 Chemin de la Loge (Corné)	Longère	
LOA	4 Route de la Loge (Corné)	Maison de maître	
LOA	51 Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	4 Chemin du Bois d'Epinaud (Corné)	Ferme	
LOA	6 Rue RD 347 (Corné)	Maison de maître	
LOA	9 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	11 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	2 Route du Méteil (Corné)	Ferme	
LOA	13 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	3 Rue de l'Epinaud (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue du Coureau (La Bohalle)	Ferme et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 et 10 Rue de l'Epinaud (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	17 Rue Maugin (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	9 Rue Maugin (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 La Grande Rue (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Impasse des Lardinières (La Bohalle)	Ferme ; fournil XVIII <sup>ème</sup> siècle ; milieu XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue La Grande Rue (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	25 Rue du Carrefour (La Bohalle)	Longère XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	3 Impasse des Lardinières (La Bohalle)	Ferme XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	40 Rue du Haut Chemin (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Le Carrefour (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Ronzières (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	52 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	53 rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LOA	7 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Ferme	
LOA	3 Rue Trouillard (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	35 La Boire du Saule (La Bohalle)	Ferme et fournil « La Dîme »	
LOA	13 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Ferme et séchoir à tabac	
LOA	9 Rue de la Chesnaie (La Bohalle)	Ferme	
LOA	18 Rue de la Chesnaie (La Bohalle)	Maison, remise et puits	
LOA	7 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Longère	
LOA	5 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Longère	
LOA	54 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	remise agricole ; maison ; hangar XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	85 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	37 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	142 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	136 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	120 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	116 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LOA	13 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison et remise/étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue du Teillage (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	10 Rue du Cloteau (La Daguenière)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue du Rouissage (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Rouissage (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue des Chanvriers (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	17 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XV <sup>ème</sup> siècle ; XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Passage de la Mairie (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison	
LOA	1 Rue de Chanay (La Daguenière)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	38 Rue du Val d'Authion (La Daguenière)	Ferme et séchoir à tabac XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>ère</sup> moitié XX <sup>ème</sup> siècle	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
LOA	7 Rue du Clos (La Daguenière)	remise agricole ; maison XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Baillis (La Daguenière)	Longère	
LOA	19 Rue de la Grange (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	42 Les Buissons (La Daguenière)	Maison et remise XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	134 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	124 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	122 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	118 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	110 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison et remise agricole XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	100 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	85 Le Bourg Joly (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	40 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo et de l'église
LOA	90 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>ère</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle ; 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	84 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	3 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo et de l'église
LOA	35 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et étable XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	36 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	4 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole + étable; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise + puits XV <sup>ème</sup> et XVI <sup>ème</sup> siècles	
LOA	12 Rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	31 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et puits XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Courtinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 La Courtinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XVII <sup>ème</sup> , XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	29 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	63 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	75 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison 1874 construite par Mathurin Joulain	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	16 Rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	28 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Tassinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	20 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Rauderie (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Les Ganaudières (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Les Ganaudières (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	L'Ouche Pelé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XV <sup>ème</sup> , XVI <sup>ème</sup> et XVIII <sup>ème</sup> siècles	
LOA	62 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + étable + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et séchoir à tabac XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Canton de Beaulieu (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Patis de Brault (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	28 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	46 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + soue XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	15 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	21 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	20 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	22 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	14 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVII <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	11 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	36 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers**
**Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	30 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVI <sup>ème</sup> ; XVII <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	28 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	10 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise-étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle (inscription sur lucarne 1880)	
LOA	5 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	29 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XVI <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	32 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	71 Le Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle (1881 sur la lucarne)	
LOA	14 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	22 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Canton de la Vilaine (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	34 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	5 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Grande Levée OUEST (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue du Pont Foulon (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère +étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	27 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	36 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	51 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + hangar +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	67 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison	
LOA	69 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise + fournil XVII <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	30 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole début XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	65 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	71 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8,9 Canton du Haut des Champs (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	34 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	42 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	49 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	35 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	45 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	49 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	grange + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	55 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	51 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + fournil XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	41 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Chemin du Bon Repos (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + puits + four à pain XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	130 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	140 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + étable + fournil 1854	
LOA	57 Le Haut des Champs (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	124 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	29 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	63 Pâtis de Brault (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et séchoir à tabac début XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
MOJ	« Le Couvent »	Ferme	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers**
*Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales*

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
MOJ	« La Grande Métairie »	Ferme	
MOJ	« La Mosnerie »	Ferme	
MOJ	« La Seicherie »	Ferme	
MOJ	« La Durandière »	Ferme	
MUE	« Les Brosses »	Ferme 1700	
MUE	« Les Brosses »	Ferme 1820	
MUE	« Les Humelles »	Ferme	
MUE	« La Fontaine du Mont »	Ferme	
MUE	« Chaillou »	Ferme	
MUE	Grand Claye VC n°4 (ZV 132)	Ferme	
PDC	23 rue Camille Perdriau	Ferme	
PLG	« Les Bouvarderies »	Ferme	
PLG	« L'Augerie »	Ferme	
PLG	« Villeneuve »	Ferme	
RLA	« La Pilière » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« La Briandière » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« Sainte Anne » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« La Bretauderie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Fourerie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Salette » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Millardière » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Parerie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Les Nevauries » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Les Bougonnières » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Joussinière » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Tartelousse » (Villevêque)	Longère XVIII <sup>ème</sup>	
SAR	« La Brosse »	Ferme	
SAR	« les Noues »	Ferme	
SBA	« La Mare »	Ferme	
SBA	« Les Grandes Portières »	Ferme	
SBA	« La Jaudette »	Ferme	
SBA	« La Mortière »	Ferme	
SBA	« Le Petit Mongazon »	Ferme	
SBA	«Les Ardoises»	Ferme	
SBA	«la Pellerinière»	ancienne métairie - XVIII <sup>ème</sup>	
SCP	« Le Pré »	Ferme	
SCP	« La Gaudière »	Ferme	
SCP	« Le Fromioux »	Ferme	
SCP	« La Janverie »	Ferme	
SCP	« La Fournerie »	Ferme	
SCP	« Le Pertuis »	Ferme	
SCP	« Bois Travers »	Ferme	
SGL	« Le Mélinais »	Ferme	
SGL	« L'Hermitage »	Ferme	
SGL	« la Piquellerie »	Ferme	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
SGL	« La Patience »	Ferme	
SGL	31 chemin du Fresne	Ferme	
SGL	Chemin des Cornouailles (ZK 179)	Ferme	
SGL	5 chemin des Cornouailles	Ferme	
SGL	« Les Herbault »	Ferme	
SGL	2 & 4 chemin du Petit Saint-Jean	Ferme	
SGL	« La Galonnière »	Ferme	
SLL	« La Besnardière » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Caharaie » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Forêttrie » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Roche au Breuil » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« Le Souillet » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Gohardièrre » (Saint-Léger-des-Bois)	Ferme	
SLP	« La Mainguettière »	Ferme	
SMF	« Le Placineau »	Ferme	
SOA	« La Tachonnière »	Ferme	
SOA	« Grange » chemin des Baluères	Ferme	
SOA	« La Verrie »	Chais	
SOA	« La Sourguinerie »	Ferme	
SOA	« Les Houx »	Ferme	
SOB	« Les Petits Ruaux »	Ferme	
SOB	« La Rougerie »	Ferme	
SOB	« Les Reussières »	Ferme	
SOB	« Les Grandes Reussières »	Ferme	
SOU	« La Pilière »	Ferme	
SOU	« La Briandière »	Ferme	
SOU	« Sainte Anne »	Ferme	
TRE	34 rue des Cèdres	Ferme du «Rousseau »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme « La Combe »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme	
TRE	Chemin des Landes	Ferme du « Poirier »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme	
VEA	« Préhaut » (Pellouailles-les-Vignes)	Ferme	
VEA	« Les Gates » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Poularderie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« Livennière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Haute Chesnaie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	Rue Victor Hugo (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme dite de « La Maison Rouge » et son four à pain	
VEA	« La Grande Epervière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Planche » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Ripotière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	



## CC - Edifices techniques

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtis d'intérêt de par leur singularité liée à leur usage technique actuel ou antérieur et marquant dans le paysage tel que : les moulins à vent/eau, les maisons d'éclusier, les chevalements, etc.



Chevalement Eiffel  
Trélazé



Moulin de la Fenêtre  
Saint-Martin-  
du-Fouilloux



Poste de Garde  
Le Plessis-Macé



Usine de l'île d'Amour  
Ecouflant

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CC - Edifices techniques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	37 rue Châteaugontier et 25 rue Paul Bert	Distillerie Emile-Giffard	
AN0a	Jardin du Mail	Bâtiment des services techniques de la ville	Des périmètres MH
AN0b	Rue Eblé	Caserne – 3 bâtiments structurant la cour principale	
AN0b	Place La Fayette	Caserne Quartier de Cavalerie ou Quartier d'Espagne	
AN0b	40 rue de Bel-Air	Atelier des statuaires Henri Bouriché et Pierre Rouillard	Des périmètres MH
AN1	28 rue Florent Cornilleau	Ancien central téléphonique	Des périmètres MH
AN1	4 rue Robert le Fort	Ancien atelier	Des périmètres MH
AN1	Rue Aristide Justeau / Cour des Fours à Chaux	Fours à chaux	
AN8	6 bis quai des Carmes / 2 rue Garnier	Bureaux et habitations de l'ancienne usine de bonneterie	
AN8	10 boulevard Henri Arnould	Magasin, dit Maison Rousseau	
AN9	Avenue René Gasnier	Caserne Verneau	
AVR	Chemin des Vignes	Dépendance du moulin	Le périmètre MH
BOU	22 rue des Moulins	Moulin de la Butte	
BRI	14 chemin du Barrage du Pont	Moulin	
ECO	« La Fourmillonnière » Usine de l'île d'Amour	Ancienne usine de traitement de déchets 1903	
FEN	Port Albert	Four à chaux	
LEA	centre bourg (La Meignanne)	Four à chaux	





Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CC - Edifices techniques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LEA	« La Coudre » (La Meignanne)	Moulin	
LEA	9 square le Chatellier (Le Plessis-Macé)	Ancien poste de garde «Le Châtelier»	
LEA	Chemin du Bas Verger de Marottes (A190) (Le Plessis-Macé)	Maison de vigne	
LEA	Clos de Treize Vents (Pruillé)	Maison de vigne	
LEA	Clos de l'Harmonie (Pruillé)	Maison de vigne	
LOA	Les Plantes (Andard)	Lavoir	
LOA	505 Route de Poyet (Andard)		
LOA	Le Bourg (Bauné)	Moulin à eau	
LOA	La Pièce du Patis (Corné)	Maison de vigne	
LOA	(Corné)	Pont	
LOA	20 Les Baillis (La Daguenière)	Séchoir à tabac	
LOA	(La Daguenière)	Pont	
LOA	Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Gare XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Moulin à vent XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Ventes (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Moulin cavier XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	61 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Séchoir à tabac début XX <sup>ème</sup> siècle	
MOJ	Chemin de Sautré (B 166)	Maison éclusière	
MOJ	Rue Moulin de Belfroy (AT 16)	Maison éclusière	
MUE	1bis rue de la Chapelle	Moulin	
MUE	« Petit Claye » (RN 160)	Moulin à eau du XVIII <sup>ème</sup>	
PDC	72 rue de la Gare	Gare	
PDC	Levée de la Belle Poule (AR 401)	Gare	
PDC	8 chemin du Moulin Marcille	Moulin	
PDC	23 rue de la Gare	Corderie des Aireaux	
RLA	« Moulin de la Boire » (Soucelles)	Moulin	
RLA	ZH 96-151 (Villevêque)	La Gare « Voyageur »	
SBA	« Les Hardouinières »	Moulin	
SBA	Chevalement des Fresnaies puits n°26 Rue du 8 Mai 1945 (AN 438)	Chevalement 1949	
SCP	Chemin de Saint-Jean-des-Marais	« Moulin de la Roche Tansolière » 1 <sup>er</sup> moulin de France XIX <sup>ème</sup> à posséder une orientation automatique des ailes	
SGL	9 rue des Moulins	Moulin	
SGL	4 rue des Moulins	Moulin	
SGL	1 avenue du Commerce	Moulin	
SGL	28-30 chemin du Moulin Carré	Moulin	
SLL	Rue de la Gare (AD 19) (Saint-Jean-de-Linières)	Gare du « Petit Anjou »	
SLL	« Le Grand Moulin » 17 rue du Moulin (Saint-Léger-des-Bois)	Moulin	
SMF	« Belle Noue » RD 105	Motte Féodale	
SMF	« Moulin de la Fenêtre »	Moulin tour & son enclos de murs de pierres	
SOA	« Les Huttières »	Moulin à vent	
SOA	« Châruau »	Moulin à eau	
SOA	Bahuères (A 1670)	Puits	
SOA	L'Ecotière	Puits	

<b>Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers</b>			
<i>Sous catégorie CC - Edifices techniques</i>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
SOU	« Moulin de la Boire »	Moulin	
TRE	Rue Ferdinand Vest (AZ 86)	Anciennes écuries	
TRE	Rue Ferdinand Vest (AZ 85)	Ancienne balance	
TRE	Chemin de la Maraîchère / Rue Ludovic Ménard	Ancienne fabrique d'allumettes	
TRE	Les Grand Carreaux	Chevalement	
TRE	L'Hermitage	Chevalement	
TRE	Monthibert	2 chevalements	
TRE	Champ Robert	2 chevalements	
VEA	L'Hopiteau (ZE 43) (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Moulin	
VEA	CR du Moulin de l'Artisanat (ZA 110) (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Moulin à vent	
VEA	Moulin de la Haie Joulain (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Minoterie XIX <sup>ème</sup>	





## CD - Edifices culturels

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtiments à usage culturel et d'intérêt de par leur architecture singulière telle que des équipements scolaires : écoles, collèges, etc.



Centre nautique  
Angers



Ecole  
Pellouailles-les-Vignes



Hôtel de ville  
Trélazé



Pavillon de chasse  
Ecuillé

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CD - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	4 place de l'Académie	Ecole XX <sup>ème</sup> ; Académie d'équitation	
AN0a	4 rue Prébaudelle	Collège Chevreul	
AN0a	Jardin du Mail	Kiosque à musique	Des périmètres MH
AN0a	Jardin du Mail	Café – glacier	Des périmètres MH
AN0b	5 rue Gutenberg	Ecole maternelle et primaire Condorcet	
AN1	26, 28 rue Victor Hugo	Ensemble scolaire Victor Hugo	Des périmètres MH
AN4	64 rue Gabriel Lecombe / 58, 62 rue de Villoutreys	Ecole privée Sainte-Marie	
AN6	Avenue du Lac de Maine	Centre nautique	
AN8	16 chemin des Travailleurs	Café/Restaurant 1910	
AN8	10 rue Saint-Jacques	Auberge de l'Arche Dorée	
AN9	1 square Henri Farman	Ecole primaire du Champ de Bataille	
CAN	58 rue d'Angers	Ecole publique Les Basses Vallées	
ECU	4 rue de la Mairie	La Mairie	
ECU	2 rue des Ecoles	Ecole	
ECU	St Gervais	Pavillon de chasse du Château du Plessis-Bourré	
LOA	57 Chemin de la Boule de Fort (Andard)	Boulodrome	
LOA	27 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Ecole primaire	
LOA	3 Rue de la Coutardière (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	
LOA	14 Rue de la Crémaillère d'Argent (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	
LOA	7 Rue de l'Alliance (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	
LOA	49 Route des Hautes Dublières (Corné)	Boulodrome	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CD - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	30 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Boulodrome	
LOA	45 Le Bas Chemin (La Bohalle)	Boulodrome	
LOA	67 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Ecole primaire Notre Dame du sacré coeur	
LOA	21 Rue du Pont Foulon (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Boulodrome	
LOA	3 Rue des Ventas (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ecole primaire Saint Louis de Gonzague	
MOJ	Mairie	Mairie, Ancienne maison « Grand Maison »	
MUE	72 route de Nantes	Mairie	
PDC	Pouillé	Lycée agricole « Le Grand Pouillé »	
PDC	8 quai de l'Authion	Ecole privée St-Aubin	
PLG	21 rue de la Mairie	Le Pin Doré : Ancienne maison noble puis Mairie	
RLA	9 rue des Ecoles (Villevêque)	Ecole	
SBA	27 rue de la Ranloue	« La Castouarde » Ancien pavillon de chasse puis maison de Maître (XV <sup>ème</sup> )	
SLL	10 RN23 (Saint-Jean-de-Linières)	Auberge de la Roche : Relais de poste (1629) « De la Roche au-Breuil », un des plus importants de l'Anjou	
SLL	CR de la Touche aux ânes à Gourmaillon (Saint-Léger-des-Bois)	« Relais auberge de la Touche aux Anes » Au XVI <sup>ème</sup> : relais important sur la route d'Angers-Rennes	
TRE	Place Olivier Thuaud	Bâtiment central de la Mairie	
TRE	Rue Jean Jaurès	Ancienne Bourse du travail	
TRE	Rue de la Goducière	Piscine « Tournesol »	
VEA	65 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Mairie	
VEA	27 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Ecole	
VEA	10 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Ancienne Mairie	
VEA	(Saint-Sylvain-d'Anjou)	Mairie	



## CE - Edifices culturels

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtiments construits pour un usage culturel : églises, couvents, chapelles, oratoires, presbytères, etc.



Ancien presbytère  
Trélazé



Chapelle de la Touche aux Ânes  
Saint-Léger-des-Bois



Couvent des Servantes  
des Pauvres  
49 rue Parmentier  
Angers



Eglise et presbytère  
Mûrs-Erigné

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CE - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	2 rue de l'Esvière	Prieuré Saint-Sauveur-de-l'Esvière	Le périmètre MH
AN0a	1 rue Saint-Eutrope	Presbytère Paroisse de l'Esvière	Le périmètre MH
AN0a	Place de l'Académie	Eglise paroissiale Saint-Laud	Le périmètre MH
AN0a	39 rue Desjardins	Eglise paroissiale Saint-Joseph	Le périmètre MH
AN0a	2 rue Saint-Joseph	Presbytère Saint-Joseph	Le périmètre MH
AN0a	Rue Paul Langevin	Lycée David d'Angers (Séminaire)	Le périmètre MH
AN0a	24 bis, 26 avenue Montaigne	Pensionnat De Bellefontaine; Maison des Arts ; Conservatoire	Le périmètre MH
AN0a	62 rue Faldherbe	Couvent des Capucins	Le périmètre MH
AN0b	Rue La Fontaine	Eglise Saint-Thomas - Couvent de Dominicains	Le périmètre MH
AN0b	106 rue de Frémur	Couvent de la Visitation	
AN1	39 rue Boreau	Ancien presbytère Saint-Samson	Le périmètre MH
AN2	Rue d'Osnabrück	Eglise paroissiale Saint-Jean	
AN3	8 rue Béranger	Eglise paroissiale Saint-Antoine	Le périmètre MH
AN4	Rue Saint-Léonard	Eglise	
AN4	86 rue Blaise Pascal	Eglise paroissiale de la Madeleine	
AN7	Place du Chamoin Ballu	Eglise paroissiale Sainte-Marie	
AN8	Rue Saint-Jacques	Eglise Saint-Jacques	Le périmètre MH
AN8	65 rue Saint-Jacques	Presbytère de Saint-Jacques	Le périmètre MH
AN8	4bis - 6 place Sainte-Thérèse	Presbytère de la paroisse Sainte-Thérèse	Le périmètre MH
AN8	Place Sainte-Thérèse	Eglise Sainte-Thérèse	Le périmètre MH
AN8	Rue de la Meignanne	Couvent des Soeurs Saint-Charles	Le périmètre MH



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CE - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN9	36, 38 rue Barra	Centre Saint-Jean Grand Séminaire	Le périmètre MH
AN9	Ile Saint-Aubin	Prieuré Saint-Aubin	
AVR	5 avenue Jean Lurçat	Presbytère	
AVR	213 avenue Pierre Mendès France	Presbytère	
AVR	Avenue Jean Lurçat	Chapelle des Martyrs et ses annexes	
CAN	Route de Cantenay	La Chapelle	
ECU	Rue de l'église	Eglise Saint-Martin-de-Vertou	
ECU	16b rue des Ecoles	Ancien presbytère	
FEN	Rue de Querré	Chapelle Notre-Dame-de-Pitié ou Chapelle des Vignes	
LEA	Place Saint-Martin (La Membrolle-sur-Longuenée)	Eglise	
LEA	Rue Jean le François (La Membrolle-sur-Longuenée)	Chapelle	
LOA	28 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Chapelle de la Salette	
LOA	Le Bas Chemin (La Bohalle)	Chapelle Saint Joseph	
LOA	Le Bourg (La Daguenière)	L'église	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Eglise Saint-Pierre	
MUE	Route de Nantes	Eglise Saint-Venant	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Presbytère	
MUE	Chemin de l'Hermitage	Chapelle de l'Hermitage	
RLA	(Soucelles)	La Chapelle du Chêne	
SBA	Le bourg	Eglise	
SLL	CR de la Touche aux Ânes à Gourmaillon (Saint-Léger-des-Bois)	Chapelle de la Touche aux Ânes	
SMF	12 rue du Petit Paris	Ancien presbytère	
TRE	Place Francisco Ferrer	Eglise Saint-Pierre	
TRE	Place Francisco Ferrer	Ecole (Ancien presbytère)	
TRE	Place Jean Corvest	Chapelle Saint-Lézin	
TRE	27 rue de la Tour	Tombeau	
VEA	(Pellouailles-les-Vignes)	Eglise Saint-Emerance	
SSA	(Saint-Sylvain-d'Anjou)	Eglise Saint-François	
SSA	(Saint-Sylvain-d'Anjou)	Oratoire Sainte-Barbe	

## CF - Edifices atypiques / contemporains

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des architectures particulières de par leur usage (équipement, grand magasin, etc.) et/ou de par leur époque de construction (architecture contemporaine) ayant un impact certain sur leur environnement (rue, quartier)



6/8 square Alexandre 1<sup>er</sup>  
Angers



75 rue Jean Joxé  
Angers



Ancienne Usine  
des Luisettes  
Angers



Centre des Congrès  
Angers

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CF - Edifices atypiques / contemporains			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0 intra	Rue Franklin Roosevelt	Poste centrale	Périmètre MH
AN0 intra	17, 19 rue Voltaire, Rue Franklin Roosevelt	Banque / Grand magasin / Halle aux vêtements	Périmètre MH
AN0 intra	Place du Ralliement	Grand Théâtre	Périmètre MH
AN0 intra	12, 14 place du Ralliement / 6 rue d'Alsace	Hôtel de voyageur / Galerie Lafayette	Périmètre MH
AN0 intra	38 rue Saint-Laud / 9 rue Claveau	Cabaret L'Alcazar	Périmètre MH
AN0 intra	Place Molière	Usine des Luisettes, Distillerie Cointreau, Banque	Périmètre MH
AN0 intra	41 rue Jules Guiton	Hôtel de Ville, Palais de Justice Muséum des Sciences Naturelles + annexe Hôtel de Ville	Périmètre MH + site inscrit
AN0 intra	Boulevard de la Résistance et de la Déportation	Collège / Hôtel de Ville actuel	Périmètre MH + site inscrit
AN0 intra	10 rue des Poëliers	Grand magasin	Périmètre MH
AN0 Intra	3 à 5 rue des Cordeliers	Immeuble atypique 1935, Immeuble Remère	
AN1	Place Mendès France	Centre des Congrès	Périmètre MH
AN1	Place François Mitterrand	Immeuble de bureau : Caisse Nationale de Prévoyance	Périmètre MH
AN1	75 rue Jean Joxé	Une des trois maisons de l'architecte Georges Meyer : Forte présence de schiste dans la maison et le muret de clôture sur rue	
AN1	6 à 8 square Alexandre 1 <sup>er</sup>	Immeubles	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CF - Edifices atypiques / contemporains			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN3	36, 36 bis avenue Pasteur	2 maisons de type Art-Déco	
AN4	25 rue Desmazières	Académie de la Société d'Horticulture	
AN4	71 rue des Ponts-de-Cé	Maison de 1907 conjuguant des tendances pittoresques et le style Art Nouveau	
AN4	12 rue des Ponts-de-Cé	Maison de style pittoresque et sa polychromie de briques émaillées	
AN5	12 boulevard Joseph Bédier	Une des trois maisons de l'architecte Georges Meyer : Forte présence de schiste	
AN7	2 rue Le Nôtre	E.N.I.T.H.	
AN8	2 boulevard Georges Clémenceau	Maison	Périmètre MH
AN8	4 boulevard Georges Clémenceau	Maison	Périmètre MH
AN8	Boulevard du Bon Pasteur / Avenue Yolande d'Aragon / Boulevard Foulques Nerra	Cité Front de Maine	Périmètre MH
AN9	6 rue Barra	Maison Les Glycines	Périmètre MH
AN9	30 rue Barra	Maison	Périmètre MH
AN9	1 rue des Capucins	Lycée Jean Moulin	
AVR	13 rue du Commandant Mesnard	Clinique	
LEA	Les Outinières (Pruillé)	volume atypique, présence de briques pour les entourages de baies et les chainages	
LOA	14 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison art-déco XX <sup>ème</sup> siècle	



# D LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE LOCAL

***Sont identifiés dans cette sous-catégorie*** certains petits éléments (marquants dans l'espace ou identitaires) de patrimoine liés au territoire, au terroir : murets de schiste, mares, etc.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- Un impact dans l'environnement de par un linéaire important et/ou une implantation singulière

## **Dispositions générales aux éléments de petit patrimoine local :**

Prendre en compte ces éléments de petit patrimoine dans le projet.

Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

**Les éléments de petit patrimoine local** sont regroupés en sous-catégories :

- DA - Murs et murets
- DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne
- DC - Ouvrages hydrauliques

Ces sous-catégories ne font pas l'objet de dispositions spécifiques.





## DA - Murs et murets

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les murs et les murets identitaire d'un paysage de par leur linéaire important, et/ou leur très grande qualité



Chemin du Loir  
La Roche Foulques



Chemin du Haut de  
la Baumette  
Sainte-Gemmes-sur-Loire



Mur d'enceinte du Château du  
Plessis-Macé



Chemin des Landes  
Trélazé

### Nota pour la lecture du tableau

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DA - Murs et murets en pierre ou schiste			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN8	Rue de la Traquette	Mur	
AN9	Rues Hauy, Figuier, Frémond, Margat, Capucins et Chemin des Chalets	Murs longeant les rues	
BEA	Allée des Noués	Murs longeant le jardin public	
LEA	Cimetière route de Saint-Clément (La Meignanne)	Mur du cimetière	
LEA	Château du Plessis-Macé (La Membrolle-sur-Longuenée)	Mur d'enceinte	
MUE	Chemin de la Buissaie et 50 route de Nantes	Mur longeant le chemin	
MUE	Rue Marcel Roux	Mur longeant propriété	
PDC	Cimetière de Sorges, Rue des Perrins, Chemins de la Glardière et de la Fontaine.	Murs de clôture	
PDC	9 rue du Château (parcelle BE 333)	Murailles de l'ancien Château de la Roche d'Erigné	
RLA	Route de l'Etang (ZL 53 & 121) (Soucelles)	Murs de clôture	
RLA	Chemin rural du Loir (Roche Foulques) (Soucelles)	Murs longeant le chemin	
SBA	Domaine de Pignerolle	Murs de clôture	
SBA	Rue des Herbaudières	Murs longeant les rues	
SCP	Route de la Pouéze	Mur longeant la route	
SGL	Chemins du Haut de la Baumette, du Hutreau, de la Macheferrière, des Grands Maisons, des Noël's, Route de la Roche, Rue de Bel Air	Murs longeant les chemins	
TRE	Rues E. Reclus et A. Chouteau	Murs longeant les rues	
TRE	Chemin des Landes	Murs longeant le chemin	



Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DA - Murs et murets en pierre ou schiste			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
VEA	Ruelle des Vendangeurs (Pellouailles-les-Vignes)	Murs	
VEA	RD 115 (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Murs longeant la route	



## DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des mares maçonnées et des lavoirs, les plus marquants dans le paysage ou identitaires d'un paysage.



La Basse Marzelle  
Soulaines-sur-Aubance



La Haute Grollière  
Soulaines-sur-Aubance



Lavoir  
Sarrigné



Les Balluères  
Soulaines-sur-Aubance

### Nota pour la lecture du tableau

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	Les Chapelles (Andard)	Maison de vigne (loge)	
SAR	Allée de la Fontaine	Lavoir	
SOA	Les Bahuères, Bas Plessis, Haut Plessis, Petites Landes, L'Ecotière, Haute Grollière, Haute Marzelle, Basse Marzelle	Mares maçonnées	





## DC - Ouvrages hydrauliques

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les ouvrages hydrauliques du bord de Loire, héritage de l'économie fluviale du XIX<sup>ème</sup> siècle, indissociables du paysage ligérien.



Loire-Authion  
La Daguenière  
escalier et mur - Les Baillis



Loire-Authion  
La Daguenière  
mur - Les Baillis



Loire-Authion  
Saint-Mathurin-sur-Loire  
rampe d'accès



Loire-Authion  
Saint-Mathurin-sur-Loire  
Port Pigeau

### Nota pour la lecture du tableau

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DC - Ouvrages hydrauliques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	La Messagerie (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Port la Vallée (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Le Vieux bourg (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Face à l'Eglise (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Face rue Cendreuse (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	La Levée de Belle-Poule (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Grand Port (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	La Cassure (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port à Soyer (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port de la Chevrette (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port Maillard (La Daguenière)	Cale	
LOA	Port à Soyer (La Daguenière)	Cale	
LOA	Port de la Chevrette (La Daguenière)	Digue	
LOA	Port-Pigeau - 1 rue le Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Cale	
LOA	Port-Pigeau - 1 rue le Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Hauts des Champs - 138 levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Levée du Roi René - 1 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Pont du Rateau - 138 levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Pont du Rateau - 98 levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	







---

**ANNEXE 2 - LOI BARNIER**  
**DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES**  
**AUX SECTEURS DE DEROGATION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE**  
**L 111-6 à L 111-10 DU CODE DE L'URBANISME**

---



---

# INTRODUCTION

---

L'article L 111-6 à L 111-10 (ancien article L 111-1-4) du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. **Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Certains secteurs, concernés par l'article L 111-6 à L 111-10 (ancien article L 111-1-4), ont fait l'objet d'études spécifiques analysant les cinq critères précédemment cités. Ces études ont donné lieu à des prescriptions réglementaires, par secteur, qui viennent compléter les dispositions des zonages dans lesquels ils s'inscrivent.

Les secteurs d'études concernés sont repérés au plan de zonage réglementaire par une surface spécifique.

La présente annexe précise les dispositions complémentaires applicables à ces secteurs, sous forme de fiche individuelle.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- La hauteur des constructions devra être limitée afin que leur visibilité depuis les Basses Vallées Angevines et l'autoroute soit atténuée.
- L'intégration colorimétrique des modules architecturaux devra être valorisée par l'utilisation prédominante de teintes sobres (de type RAL 8019) et par la limitation de contrastes de couleurs.

#### Clôtures

- La sécurisation du site devra être assurée par un système présentant une bonne intégration paysagère (de type grillage à moutons).

#### Espaces libres

- L'aménagement futur devra tenir compte de la pente générale du coteau de la Mayenne et permettre une intégration générale depuis les points de vue lointains, et notamment depuis les Basses Vallées Angevines : un traitement par paliers sera privilégié pour conserver la forme du coteau.
- Les aménagements devront permettre à la fois de préserver la continuité visuelle depuis les habitations riveraines présentes sur le coteau et limiter les nuisances sonores venant de l'autoroute. Il sera donc privilégié deux types d'aménagements : un décaissement d'environ 3 mètres derrière le merlon autoroutier existant sur le côté Est du site du terrain d'accueil, et la création d'un merlon d'environ 3 mètres sur le côté Ouest.
- Des liens végétaux entre les boisements existants et l'aire d'accueil devront être proposés pour permettre une continuité visuelle de la perception du coteau depuis les habitations riveraines.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- L'accès au site devra être soigné, sécurisé et simple, marquant l'entrée sur une aire de vie, en évitant des ambiances trop urbaines de type rond-point.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les façades des constructions devront être alignées sur le recul obligatoire sur au moins 70% de sa longueur. Des éléments ponctuels seront autorisés en saillie à condition de ne pas dépasser 3 mètres maximum.

#### Espaces libres

- Une bande végétale constituée de massifs arbustifs de 8 m de large sera réalisée le long de la RD 775, dans la marge de recul des 40 m.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme ou en harmonie avec la façade principale.

Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûtes (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille, ...), à l'exclusion de toutes couleurs vives.

#### Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle devra être constituée :

- A l'alignement des voies de circulation : d'un grillage à larges mailles retenu par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- En limite séparative d'un grillage à larges mailles retenu par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublé d'une haie de type bocager composée d'arbres de hautes tiges et d'arbustes d'essences locales.
- Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage des clôtures.

#### Espaces libres

Dans la marge de recul définie le long de la RD 775, les aires de dépôts et de stockage même temporaires sont interdites.

Au-delà de la marge de recul, les surfaces d'exposition pour la vente de matériels ou de matériaux ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

1. Elles doivent faire l'objet d'un travail de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement paysager souhaité dans la bande de recul.
2. Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- Les accès directs sur la D775 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement sur l'ancienne route nationale.

À l'intérieur de la parcelle pour chaque accès, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle.

## Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### Formes et façades

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les aires de dépôts et de stockage même temporaires sont interdites.
- Au-delà de la marge de recul, le long de la RD 323, au moins une face du bâtiment doit respecter un principe d'orientation parallèle à cet axe de circulation.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mates (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.
- Les pentes de toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

### Clôtures

- En façade de la RD 323 :  
Si la clôture s'avère nécessaire, compte tenu de l'activité, elle devra impérativement être constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage de clôture.
- En limite séparative
- S'il est nécessaire que l'emprise soit entièrement close, la clôture sera constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublée d'une haie de type bocager, composée d'arbres de haute tige et d'arbustes identiques à ceux déjà présents sur le site (essences locales).

### Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les plantations à réaliser devront respecter un principe d'aménagement vert de type enherbé entre les plantations transversales.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige, compatible avec le traitement d'ensemble de la marge de recul le long de la RD 323.
- Les conifères de haies de type thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits.

## Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès seront situés sur les voies intérieures prévues à cet effet. Ils seront prévus de telle façon qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies et seront conçus et disposés de telle sorte que les véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- À l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.



## Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### Formes et façades

- Au-delà de la marge de recul, le long de la RD 323, au moins une face du bâtiment doit respecter un principe d'orientation parallèle à cet axe de circulation.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûtes (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Les pentes de toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

### Clôtures

- En façade de la RD 323 et de la rue de la Liberté :  
Si la clôture s'avère nécessaire, compte tenu de l'activité, elle devra impérativement être constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage de clôture.
- En limite séparative
- S'il est nécessaire que l'emprise soit entièrement close, la clôture sera constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublée d'une haie de type bocager, composée d'arbres de haute tige et d'arbustes identiques à ceux déjà présents sur le site (essences locales).

### Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les plantations à réaliser devront respecter un principe d'aménagement vert de type enherbé entre les plantations transversales.
- Les haies bocagères et alignements d'arbres existants doivent être maintenus, renforcés et entretenus.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige, compatible avec le traitement d'ensemble de la marge de recul le long de la RD 323.
- Les conifères de haies de type thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits.

## Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### Formes et façades

- Les formes architecturales seront simples et les détails soignés.
- La construction doit être réalisée en tenant particulièrement compte des angles de perception du volume, en particulier lorsque ceux-ci se trouvent dans les perspectives depuis les carrefours, l'autoroute A11 et la RD 115 et plus généralement depuis des points de vue particuliers.
- Les constructions seront implantées en façade principale le long des axes primaires.
- Toutes les façades doivent être étudiées afin d'offrir une harmonie générale du projet.
- Les teintes doivent être sobres et harmonieuses. En dehors de marquages colorés liés strictement à l'image de l'entreprise. En relation directe avec le parti volumétrique, les teintes aluminium naturel, les gammes de gris ou de blanc et nuances de blanc sont préconisées.
- Les percements doivent être simples et composés.
- L'emploi de matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés par les règles de l'art à être enduits est interdit.
- La polychromie doit être traitée dans le volet paysager.
- Les pentes de toit, jugées indispensables au parti architectural, peuvent être visibles. Dans tous les autres cas, les pentes techniques sont contenues à l'intérieur d'un volume enveloppé caché par un acrotère filant.
- Les équipements techniques spécifiques visibles doivent être traités dans la composition architecturale d'ensemble.

### Clôtures

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les clôtures seront en treillis métal soudé sur ossature métallique. La finition sera galvanisée de préférence, sinon plastifiée de couleur grise. Les poteaux bétons sont interdits pour les clôtures. Les clôtures seront doublées d'une haie bocagère

En limite d'espaces publics, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis métal soudé sur ossature métallique. La finition sera galvanisée de préférence, sinon plastifiée de couleur grise. Les clôtures devront être en retrait d'une capacité suffisante de stockage de poids lourds en attente et dimensionnée en fonction de l'activité de l'entreprise (contre-allée par exemple).

### Espaces libres

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de stationnement doivent être plantés d'arbustes et d'arbres à haute tige.
- Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à :
  - 20 % de la superficie du terrain sur les parcelles bordant la RD 323
  - 10% de la superficie du terrain sur les autres parcelles de l'opération
- Les zones de stockage doivent être masquées de toute part par des écrans boisés constitués d'arbres à fort développement ou de haies bocagères denses.
- Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La zone impartie au stockage des eaux sera enherbée avec un mélange grainier varié. Les abords immédiats des bassins de rétention feront l'objet d'un aménagement paysager basé sur la mise en valeur d'un milieu à dominante naturelle. Cette valorisation passe par une palette végétale riche, indigène et adaptée aux milieux humides (arbres et arbustes de ripisylve, etc...). Les talus bâchés devront être protégés d'une haie bocagère.

## Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès directs des entreprises sur tous les chemins ainsi que sur les RD sont interdits.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les façades principales des bâtiments doivent être obligatoirement implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 963.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûres (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.

#### Espaces libres

- Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des arbres de haute ou moyenne tige, d'essences locales.
- Les marges de recul le long de la RD 963 devront être traitées en espace vert pour au moins 50 % de leur surface.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès aux lots sont interdits depuis la RD 963.
- Les accès seront situés sur les voies intérieures prévues à cet effet. Ils seront prévus de telle façon qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies et seront conçus et disposés de telle sorte que les véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- À l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûtes (telles le bleu ardoise, le vert sombre, le brun rouille) à l'exclusion de toutes les couleurs vives de manière à assurer les meilleures conditions d'intégration.

#### Espaces libres

- Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et des arbres de haute tige.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des arbres de haute ou moyenne tige, d'essences locales.
- Les marges de recul le long du contournement autoroutier devront être traitées en espace vert pour au moins 50 % de leur surface.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès aux lots sont interdits depuis la RD 963.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les volumes bâtis présenteront des formes simples
- Il sera préféré pour les façades des bâtiments autorisés, des couleurs neutres et mates, dans la palette des gris ou couleur bois, à l'exclusion de toutes les couleurs vives de manière à assurer les meilleures conditions d'intégration.
- Les toitures des bâtiments autorisés présenteront des couleurs sombres
- L'emploi des matériaux laissés bruts, alors qu'ils sont destinés à être enduits, sont interdits.
- Les toitures monopente sont interdites

#### Clôtures

- Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif permettant de favoriser l'intégration paysagère du projet.
- Les conifères de haies type Thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits. Le choix des essences devra être lié aux caractéristiques de l'espace (dimension, vocation, environnement paysager, biodiversité).

#### Espaces libres

- Les aires de stationnement et de stockage seront aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles depuis l'extérieur du site.
- Pour veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités, à la valorisation de l'entrée d'agglomération, une frange verte végétalisée sera aménagée en façade de l'A87 et en frange Est du site.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

Les accès directs à l'A87 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement à partir des voies de dessertes internes à la zone existante.

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de l'A87, lorsqu'il s'agit d'infrastructures de desserte (voirie),
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'A87 pour toutes les autres constructions ou installations.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Une attention particulière devra être portée à la qualité des façades (matériaux, enseignes, etc.) afin de créer une vitrine économique qualitative en entrée d'agglomération.
- Un front urbain devra être réalisé afin de créer un écran au bruit pour la nouvelle zone d'habitat.

#### Clôtures

- Les clôtures visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

#### Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, une frange végétalisée sera réalisée permettant une mise en valeur de l'entrée de la polarité.
- Dans cette même marge de recul, les aires de dépôts et stockage, même temporaires sont interdites.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- Les accès directs sur la RD 323 sont interdits.
- Des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre la bonne circulation des véhicules.
- Les aménagements viaires devront tenir compte de l'usage mixte de la voirie principale afin de limiter les risques de conflits d'usage. Les flux seront dissociés sur les autres voies.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

Les constructions autorisées sont limitées aux locaux techniques. Elles devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

#### Publicité

La publicité est interdite.

#### Clôtures

- Les clôtures visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

#### Espaces libres

La zone du projet est située au sein d'une zone naturelle d'inventaire écologique faunistique et floristique. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « Bocage mixte chêne pédoncule – chêne tauzin à l'Ouest d'Angers ». Le site doit donc faire l'objet d'une attention particulière au regard de sa potentielle biodiversité. La limite Ouest (toute la bordure contiguë à la délimitation avec Saint-Lambert-la-Potherie) est constituée d'espaces Boisés classés (EBC), qu'il conviendra donc de préserver, ainsi que les mares présentes sur le site.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- l'accès se fait par la RD 963
- les installations sont autorisées à partir de 25 m de l'axe de l'A11
- les installations et constructions sont autorisées à partir de 10 m de la limite parcellaire contiguë à la RD 963

#### Autres conditions :

- Afin d'éviter tout risque de pollution des sols (site BASIAS, ancienne décharge), les mouvements de matériaux doivent être limités.



---

# **ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

## **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES**

### **AUX SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE**

#### **L'ARTICLE L151-15 (ancien article L123-1-5 II 4°) DU CODE DE L'URBANISME**

---





2

## SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

3

### Dispositions réglementaires complémentaires pour les secteurs de mixité sociale :

#### Rappel de la règle afférente exprimée dans les dispositions générales du règlement écrit :

Au sein des périmètres de secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un programme de logements, affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés dans le tableau ci-dessous.

Commune	Secteur	Part minimum de logements en accession aidée	Part minimum de logements sociaux (PLUS/ PLAI)
Beaucouzé	Champs des Vignes/ Bourg de Paille	/	35%
Sainte Gemmes-sur-Loire	Gaillardière	15%	25%

Dans ce tableau, les objectifs à atteindre sont exprimés en pourcentage du nombre de logements minimum par catégorie à réaliser sur le nombre total de logements projetés dans le programme sur le secteur géographique identifié.



4



**ANGERS LOIRE MÉTROPOLE**  
Direction Aménagement et Développement des Territoires  
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02  
[www.angersloiremetropole.fr](http://www.angersloiremetropole.fr)

