PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole

ARRÊT DE PROJET
PROJET ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2015

ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE LE

ENQUÊTE PUBLIQUE DU

AU

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ SUSMENTIONNÉ

POUR LE PRÉSIDENT,
LE VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,

DANIEL DIMICOLI

angers loire métropole
communauté d'agglomération

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 15

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 27
Zone UA 29
Zone UC 39
Zone UD 49
Zone UDgare 57
Zone UDru 63
Zone UE 71
Zone UM 79
Zone UP 85
Zone US 91
Zone UY 99

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 109
Zone 1AU 111
Zone 1AUmayenne 119
Zone 1AUY 129
Zone 2AU, 2AUy et 2AU2 137

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 141

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 155

5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES 168

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 - ANNEXES AU PLAN DE ZONAGE

Annexe 1 : liste des emplacements réservés
Annexe 2 : périmètres d'attractivité des transports en commun
Annexe 3 : secteurs à plan masse (R. 123-12-5° du CU).

5.2.3 - PLAN DES HAUTEURS

2

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

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. 123-1 et suivants et R. 123-1 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 ;
  - 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 à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. 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** » : 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

« **a** » : Secteur permettant la construction à usage résidentiel

« **c** » : Secteur destiné aux activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération)

« **d** » : Secteur destiné à accueillir les activités industrielles, artisanales, de services (notamment restauration)

« **e** » : Secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, etc.)

« **g** » : Secteur destiné aux équipements 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 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 publics ou d'intérêt collectif isolés

« **l** » : Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, 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 (transformation, 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 (ancien article 6): Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4 (ancien article 7): Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 5 (ancien article 8): Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 6 (ancien article 9): Emprise au sol des constructions

Article 7 (ancien article 10): Hauteur maximale des constructions

Article 8 (ancien article 11): Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 9 (ancien article 13): 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 (ancien article 3): Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 12 (ancien article 4): Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 13 (ancien article 12): 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 L111-1-4 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 et annexes :

Il comprend :

- les limites de zones ;
- les règles graphiques d'implantation (L. 123-1-5-III-1° du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés classés (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L. 123-1-5-V du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage (composantes végétales) identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (R. 123-11-i 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. 123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme ;
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-II-6° 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. 123-2 a 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. 123-1-5-II-4° 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. 123-1-5-II-5° 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. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) ;
- et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le plan de zonage comporte les annexes suivantes :

Annexe 1 : **liste des emplacements réservés**

Cette annexe est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative, de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

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. 123-12-5° du CU).**

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 Centralités
- 4.3. OAP Locales
- 4.4. OAP Val de Loire

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLUi, à savoir notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** (périmètres de protection autour des monuments historiques, site classé, canalisations, etc.) ;
- **les annexes sanitaires** (**zonage pluvial, zonage d'assainissement,** etc.).

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** »

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1.1 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole

angers loire métropole
communauté d'agglomération

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, voie.

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.

Activité technopolitaine : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, 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.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin*, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait* d'un 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 privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité majorée en bordure des voies.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Bioclimatique (motif) : cette orientation a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'Urbanisme.

Commerce : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.

Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail* et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées.

- E-Commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail* aux particuliers, sans disposer de surface de vente ;
- Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

Commerce de gros : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.

Construction : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

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*, porche, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

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.

Emprise au sol : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction à l'exception des débords de toiture, balcons, oriels, modénatures, auvents, surplombs, etc.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol* des constructions.

Ainsi, 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*, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, etc.).

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière* et ayant un lien architectural avec elle.

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 sensiblement 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.

Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

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 : Lorsque la voie est bordée au plan par un filet*, le gabarit s'applique à toutes les façades édifiées à l'intérieur de la bande E*, sauf aux murs pignons.

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

Le gabarit se compose :

1. d'une verticale à l'alignement de la voie (hauteur 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 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.

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

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

- jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute) ;
- jusqu'au point haut du premier acrotère* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture terrasse, avec ou sans attique*. 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.

Hauteur totale : différence d'altitude entre le terrain naturel* et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes* à la construction, etc.

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

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

Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe 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.

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 de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Marge de recul : espace situé entre l'alignement et le recul*.

Marge de retrait : espace situé entre la limite séparative* et le retrait*.

Muret : petit mur bas maçonné.

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

Recul : limite d'implantation des constructions* fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3 le long des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques. Elle constitue la ligne de départ à partir de laquelle la construction peut s'implanter.

Retrait : limite d'implantation des constructions* fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4 le long des limites séparatives*. Elle constitue la ligne de départ à partir de laquelle la construction peut s'implanter.

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

Services : activités (bureaux ou commerces*) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises.

Showroom : magasin (ou hall) d'exposition permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Surface de plancher : somme des surfaces de planchers 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 : le 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 terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

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 : notion qui s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation automobile des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

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 123-1-4 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 cumulatives des OAP et du règlement.

CHAPITRE 2 :

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

1. **Patrimoine bâti** (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

   Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, des prescriptions ou préconisations complémentaires peuvent être précisées dans l'annexe réglementaire n°4.2.1 « Règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables».

   Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.123-1-5-III-2° doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 e).

2. **Trame verte et bleue** (au titre de l'article. R123-11 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** :

Arbre remarquable : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° 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 au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier*. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :
- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Alignement d'exception : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les alignements d'exception identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement ne sont autorisés qu'à la double condition :
- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- d'assurer à terme un principe d'alignement d'arbre de haute tige au sein de l'espace identifié au plan de zonage.

Haie*, ripisylve*, alignement d'arbres* : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° 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'à la condition :
- pour les haies et ripisylves : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- pour les alignements d'arbres* : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

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.

Axe structurant paysager : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° 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 L123-1-5-III-2° 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 qu'à la double condition :
- de ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace ;
- que l'emprise au sol* du projet de construction, cumulée avec celle des autres constructions existantes réalisées au sein de l'espace identifié, n'excède pas 20% de la surface totale de l'espace.

Jardin patrimonial : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

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

A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.)

Présence arborée reconnue : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° 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 qu'à la double condition :

- de servir un projet d'intérêt général ou d'intérêt collectif ;
- de 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 123-1-5-III° (Annexe n°4.2.1 « Règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables »), soit par son classement dans un indice « p ».

Espace boisé pérenne : (espaces boisés classés - article. L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés pérennes délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 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 pérenne (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 m²) 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 pérenne 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 de la végétation arborée existante.

Cœur d'îlot : (au titre de l'article L. 123-1-5-III-5° 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 :

- les constructions 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 m² ;
- les aménagements et travaux sur les ouvrages et bâtiments existants.

4. Zone humide avérée :

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 L123.1-5 V 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.
Toute construction nouvelle est interdite entre la limite séparative* et le retrait* 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* en milieu aggloméré et recul le long des principales voies de circulation :

Le long des principales voies de circulation, les constructions doivent s'implanter selon un recul* de :

- 50 mètres par rapport à l'axe central de ces voies ;
- 25 mètres par rapport à l'axe central des bretelles d'accès de ces voies.

Les portions de voies concernées par ces reculs sont identifiées au plan de zonage (intitulé « application de règles de recul* en milieu aggloméré »).

Des reculs différents sont parfois précisés graphiquement au plan de zonage (ils s'intitulent « recul le long des principales voies de circulation »).

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 vocation d'habitat, 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 m² ;
- les annexes* non accolées d'une emprise au sol* inférieure à 39 m² ;
- 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 L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les portions de voies classées à grande circulation concernées par l'application de l'article L111-1-4 sont, à titre informatif, indiquées au plan de zonage.

L'article L111-1-4 précise 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.»

Secteurs de dérogation à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Les « Secteurs de dérogation à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme» identifiés au plan de zonage renvoient à l'annexe 2 du règlement écrit qui précise les dispositions règlementaires spécifiques complémentaires qui s'appliquent dans chaque secteur concerné, en complément des règles de la zone dans laquelle ils s'insèrent.

8. Linéaire commercial en application de l'article L-123-1-5-II-5° 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 commerces de détails* existants à la date d'approbation du PLUi de 2017.

9. Périmètres d'attente de projet global définis au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme :

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage, sous réserves 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. 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 m2 ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra 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 m².
- 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 m², extensions comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de destination* des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

10. Secteurs à plan masse au titre de l'article R123-12-5° 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 de masses 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, seules seront autorisées :
  - 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 installation à usage de stationnements (parkings aériens, enterrés ou semi enterrés, etc.).

2- Hauteurs : les constructions devront respecter les hauteurs définies au plan masse auquel renvoi 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 à respecter.

11. Périmètres de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° et de l'article L.123-2 b) 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.

12. 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'Utilités Publiques.

Secteurs soumis au risque d'effondrement :

Les secteurs soumis au risque effondrement, carrières ou cavités sont repérés au plan de zonage par une trame qui recouvre :

- 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 caves ou entrées de caves.

Ces travaux abandonnés 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.

Zone potentiellement dangereuse :

Les secteurs couverts par la zone potentiellement dangereuse sont identifiés au plan de zonage. Les dispositions réglementaires afférentes figurent dans les annexes du PLUi.

Zone non aedificandi :

Une zone non aedificandi, 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.

CHAPITRE 3 :

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

Dans les zones U 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* maximale autorisées des constructions ;

Des dépassements au-delà du gabarit* sont autorisés 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).

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 chantournées. 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 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 :**

   Par dérogation à l'article R. 123-10-1 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, le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

3. **Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre**

   La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre que l'inondation est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:
   - en réduire la vulnérabilité ;
   - que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié ;
   - que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain.

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

CHAPITRE 5 :

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

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 calcul et de réalisation

Modalités de calcul :

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.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher* de chaque destination.

Lors de changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées. En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, etc.) ou de nécessité de protéger une composante végétale, certains projets peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée* d'une construction existante ou pour la construction d'annexes*. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée. Certains projets

peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie de cette compensation en cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, etc.) ou de nécessité de protéger une composante végétale.

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 cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après 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-après.

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 le Code de l'urbanisme.

Modalités de réalisation

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 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).

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 véhicules

1. Règles quantitatives :

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

Constructions à destination d'habitat :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
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 m² de surface de plancher* avec minimum 1 place par logement

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

Constructions à destination d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence :

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 sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination d'hébergement pour les étudiants et jeunes travailleurs :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun* - zone 1 et 2	0,2 places par chambre ou logement

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	0,5 places par chambre ou logement

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et résidences de tourisme :

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 à destination de bureaux :

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 m² de surface de plancher*	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zone 2	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher*	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*	

Constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt :

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 d'aires de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Constructions à destination de commerce* :

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

Surface de plancher*	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Moins de 300 m²	Pas d'obligation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher*
Entre 300 et 800 m²		
Au-delà de 800 m²		

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

Surface de plancher*	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Moins de 300 m²	Pas d'obligation	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*
Entre 300 et 800 m²	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher*	
Au-delà de 800 m²	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher*	

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

Surface de plancher*		Nombre de places requis	
Pour Angers	Pour les autres communes	Minimum	Maximum
Moins de 300 m²	Moins de 200 m²	Pas d'obligation	
Entre 300 et 800 m²	Entre 200 m² et 800 m²	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher*	
Au-delà de 800 m²		1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher*	

En complément, pour les commerces* de plus de 800 m² 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 à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

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 sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Le nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher*.

2. Règles qualitatives :

- **Sur tout le territoire :**
  - 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.
  - Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra 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...

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :**
  Pour les constructions, toute destination confondue, générant plus de 20 places de stationnement, 100 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 2 :**
  Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

- **En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun* :**
  - **Pour les communes d'Angers, Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Ecouflant, Les Ponts-de-Cé, Montreuil-Juigné, Saint-Barthélemy-d'Anjou, Saint-Sylvain-d'Anjou, Sainte-Gemmes-Sur-Loire et Trélazé :**
    Pour les constructions à destination d'habitat générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-

chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

- **Pour les autres communes :** il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit.

III. Stationnement des vélos

1. Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit réaliser des espaces de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos.

2. Les normes suivantes sont applicables :

<table>
<tr><th colspan="2">Destination</th><th>Nombre de places minimum requis</th></tr>
<tr><td colspan="2">Habitat</td><td>Pour les opérations de plus de 2 logements : 1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td colspan="2">Bureaux</td><td>1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher*</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Commerces*</td><td>Moins de 300 m²</td><td>Pas d'obligation</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 300 m²</td><td><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> :
il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement</td></tr>
<tr><td colspan="2">Autres activités</td><td rowspan="2">Il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement</td></tr>
<tr><td colspan="2">Equipements publics ou d'intérêt collectif</td></tr>
</table>

Pour la réalisation de ces places, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces stationnement doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

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 équipements collectifs, commerces* 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** :

« 1 » : 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 urbain destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, éducative ou pédagogique.

« p » : Secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager.

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 interdites :**

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et nouveaux aménagements à usage industriel, et d'entrepôts ;
- 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 UA 1.2 : **De plus, dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E* de 15 mètres :**

- Toute nouvelle construction non accolée d'une emprise au sol* supérieure à 20m² (extensions comprises).

De plus, dans le secteur indicé « j » :

- Toute construction, installation ou aménagement autre que les abris de jardins*, étant précisé que parmi ces derniers, sont interdits les abris d'une emprise au sol* supérieure à 10 m² par unité cultivée*.

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat et d'habitation.

De plus, dans le secteur indicé « p » :

- Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article UA 2.1.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS 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.
- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts 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.

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

- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'il soient à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces*, sous réserve qu'elles soient liées aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage*;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve 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 m².

Dans le secteur indicé « 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 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 (qu'elles soient ou non à destinées à l'habitation):
  - o L'extension* des constructions ;
  - o Le changement de destination* des constructions sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas l'habitation.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère :
  - o Pour toutes les constructions (quelque soit leur destination) :
    - Le changement de destination* des constructions si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - La destination nouvelle ne doit pas être l'habitation ;
      - La destination doit être complémentaire à celle de la(ou les) construction(s) de caractère.
    - L'extension mesurée* des constructions, c'est à dire que l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions destinées à l'habitation, l'extension* est limitée à 50 m².
  - o De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation :
    - La construction d'annexes* non accolées (hormis les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
      - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*

- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², 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 à usage d'habitation;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

B. Les constructions, installations et aménagements exposées 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 prenant en compte :
  - 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 prennent en compte 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 UA 2.2 : **Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes 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 m²;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- les annexes* non accolées à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 20 m².

Dans le secteur indicé « j », sont autorisés les abris de jardins* à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UA 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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* pour marquer une continuité visuelle bâtie*;
- Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie*.

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, une continuité visuelle bâtie* devra être assurée pour garantir la qualité du front urbain.

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 des motifs bioclimatiques* ou pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage,

- A l'intérieur de la bande E* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou la limite portée au plan de zonage qui s'y substitue, 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 équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés soit en limite séparative*, soit en retrait* de 2 mètres minimum de ces limites, 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 dans les cas suivants :

  - 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 ;
  - Pour des motifs bioclimatiques*, une implantation dans la marge de retrait* pourra être autorisée.

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

ARTICLE UA 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est réglementée par les dispositions afférentes à la bande E* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou par les dispositions résultant d'une indication graphique portée au plan de zonage qui s'y substitue.

- A l'intérieur de la bande E* de 15 mètres 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.

- 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 ».

  De plus, tout point de la construction devra respecter la règle suivante : $H \leq L + 4m$

  H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;

  L étant la distance de ce point à la limite séparative*.

  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 parcelle voisine.

  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 ;
  - Dans le cas d'une extension* d'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 existante ;
  - Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

  Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UA 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile 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 autres 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 UA 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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 indicé « p », pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière*.

ARTICLE UA 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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. 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.).

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 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 équipements collectifs, commerces* et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

« 1 » : Secteur urbain où la constructibilité à l'arrière des parcelles 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 urbain destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, éducative ou pédagogique.

« 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 interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- 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, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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).

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux à usage d'artisanat et d'habitation.

De plus, dans le secteur indicé « p » :

- Les nouvelles constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article UC 2.1.

ARTICLE UC 1.2 :

De plus, dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E* :

- Toute nouvelle construction non accolée d'une emprise au sol* supérieure à 20m² (extensions comprises).

  Nota : la bande E* de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement ou depuis une limite portée au plan de zonage qui s'y substitue.

  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 » :

- Toute construction, installation ou aménagement autre que les abris de jardins*, étant précisé que parmi ces derniers, sont interdits les abris d'une emprise au sol* supérieure à 10 m² par unité cultivée*.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS 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.
- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts 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.

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

- les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces*, sous réserve d'être liées aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage* ;
- les extensions mesurées des constructions existantes à condition que ces dernières soient à usage d'habitation. 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%.

Dans le secteur indicé « 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 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 (qu'elles soient ou non à destinées à l'habitation):
  - o L'extension* des constructions ;
  - o Le changement de destination* des constructions sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas l'habitation.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère :
  - o Pour toutes les constructions (quelque soit leur destination) :
    - Le changement de destination* des constructions si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - La destination nouvelle ne doit pas être l'habitation ;
      - La destination doit être complémentaire à celle de la(ou les) construction(s) de caractère.
    - L'extension mesurée* des constructions, c'est à dire que l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions destinées à l'habitation, l'extension* est limitée à 50 m².
  - o De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation :
    - La construction d'annexes* non accolées (hormis les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
      - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
      - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;

- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², 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 à usage d'habitation;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

B. Les constructions, installations et aménagements exposées 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 prenant en compte :
  - 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 prennent en compte 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 UC 2.2 : **Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes 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 m² ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.
- les annexes* non accolées à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 20 m².

Nota : la bande E* de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement ou depuis une limite portée au plan de zonage qui s'y substitue.
Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E* est d'une profondeur de 30 mètres

Dans le secteur indicé « j », sont autorisés les abris de jardins* à condition que leur emprise au sol* soit égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UC 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 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.

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 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE UC 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 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 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est réglementée par des dispositions afférentes à la bande E* de 20 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou par des dispositions résultant d'une indication graphique portée au plan de zonage qui s'y substitue .
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 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.

- 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 ».

De plus, tout point de la construction devra respecter la règle suivante : $H \leq L + 4m$
H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative*.

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 parcelle voisine.

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UC 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 de l'extérieur devront être doublées d'un accompagnement végétal.

  En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou végétalisées.

  Ces règles ne s'appliquent pas dans les secteurs couverts par une Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP).

- Clôtures implantées le long des autres 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 UC 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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, hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière*.

ARTICLE UC 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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. 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.).

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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 équipements collectifs, commerces* et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville.

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 interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- 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 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 à usage industriel et d'entrepôts 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 UD 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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* 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.

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 à usage d'activité commerciale (commerce, service*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à 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 des motifs bioclimatiques* ou pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

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

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

ARTICLE UD 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

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 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 recul* pourra être autorisée.

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

ARTICLE UD 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 m² d'emprise au sol*.

ARTICLE UD 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UD 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 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* :
  - Lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative* :
    - tout point de la construction situé 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 parcelle voisin ;
    - tout point de la construction situé au-delà d'une distance de 4 mètres de la limite séparative* doit 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 à 4 mètres ou plus de la limite séparative*, tout point de la construction doit 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*.

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UD 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 UD 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

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). Les essences locales seront à privilégier.

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, hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière*.

ARTICLE UD 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 PRIVÉES

(ancien art. 3)

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. 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.).

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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UD 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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, regroupant les opérations :

- 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$_{gare}$ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- 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$_{gare}$ 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 à usage industriel et d'entrepôts 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 UDgare 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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, 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 UDgare 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 UDgare 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UDgare 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UDgare 7 *(ancien art. 10)* 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 UDgare 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 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.
Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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, ainsi que tout élément de construction bioclimatique ou tout dispositif de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, 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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions spécifiques aux clôtures

Les murs, murets*, clôtures 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 UDgare 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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).

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 UDgare 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux

privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres* tels que définis à l'article 9.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UDgare 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

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. 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.).

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 UDgare 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

ARTICLE UDgare 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 UDgare 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UDgare 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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 UDgare 12.4 : Défense incendie

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

ARTICLE UDgare 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UDgare 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 UDru 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- 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 UDru 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 à usage industriel et d'entrepôts 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 UDru 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 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.

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 à usage d'activité commerciale (commerce*, service*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à 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 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UDru 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 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 recul* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UDru 5 (ancien art. 8) — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 m² d'emprise au sol*.

ARTICLE UDru 6 (ancien art. 9) — EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UDru 7 (ancien art. 10) — HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative*, tout point de la construction situé 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 parcelle voisine.

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante ;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UDru 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 de l'extérieur pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

  En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 UDru 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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*.

Il pourra être donné la possibilité de déroger aux 25% d'espaces libres* en cas d'impossibilité technique avérée (taille ou configuration de la parcelle, risque etc.). Dans ce cas, une surface équivalente à celle des espaces libres* manquants devra être réalisé sur des espaces de dalles, terrasses et/ou toitures. Ces espaces devront être majoritairement paysagers et accessibles (inclus dans les parties communes de la construction). Dans l'aménagement paysager, les surfaces végétalisées devront présenter une profondeur de terre suffisante pour maintenir durablement la végétation envisagée.

ARTICLE UDru 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres* tels que définis à l'article 9.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UDru 11 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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. 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.).

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 UDru 12 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UDru 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 UDru 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UDru 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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 UDru 12.4 : Défense incendie

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

ARTICLE UDru 13 *(ancien art. 12)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UDru 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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.

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 AUTORISÉS 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, aménagements et installations de grands équipements métropolitains publics ou privés d'intérêt collectif ;
- Les extensions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif existants, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier sous réserve qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux grands équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce* de gros, sous réserve qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou complémentaire aux grands équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de services, sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des activités artisanales, industrielles et l'entrepôt sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal et d'entrepôts 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, aménagements et installations à destination de commerces de détails* sous réserve qu'ils soient complémentaires aux grands équipements existants dans la zone ;
- Les extensions des commerces de détail* existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, sous réserve 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, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elle soient exclusivement destinées au gardiennage* 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 à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient mesurées*, c'est à dire que 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 50m² ;

- 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 sous réserve qu'elles jouxtent les constructions, installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère.

ARTICLE UE 2.2 : De plus sont autorisées dans le secteur UEa les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel et artisanal s'ils sont liées à une activité tertiaire (laboratoires pharmaceutiques, recherche et développement, formation, enseignement supérieur, etc.) ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une activité technopolitaine* (ex : logements étudiants ou chercheurs).

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UE 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* pour marquer une continuité visuelle bâtie* ;
- Soit avec un recul* d'au moins 3 mètres par rapport 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.

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 non implantée à l'alignement* dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul* supérieur à celle-ci ;
- 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE UE 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

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

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des

hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UE 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UE 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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 IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 *(ancien art. 12)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 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 AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient destinés à la 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 constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage* ;
- Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'infrastructures.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UM 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 dépassent 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 recul* supérieur.

ARTICLE UM 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé.

ARTICLE UM 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE UM 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

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 indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UM 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

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). Les essences locales seront à privilégier.

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 UM 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 PRIVÉES

(ancien art. 3)

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. 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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UM 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions :

- les constructions, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique et administrative des parcs et des cimetières ;
- les constructions, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public ;
- les constructions, installations, aménagements à condition qu'ils soient nécessaires au développement d'équipements d'intérêt collectif déjà présents au sein des parcs;
- les constructions, installations, aménagements à condition qu'ils aient une vocation pédagogique en lien avec la découverte de la nature ;
- les changements de destination des constructions existantes vers des destinations autorisées dans le présent article ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées 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 autorisées dans le présent article.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UP 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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.

En l'absence de celle-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 implantées à l'alignement* dès lors qu'elle s'implante selon un recul* identique ou supérieur au recul* de la construction existante.

ARTICLE UP 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UP 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE UP 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UP 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UP 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction

ARTICLE UP 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

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). Les essences locales seront à privilégier.

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 80% de la surface totale de l'unité foncière*.

ARTICLE UP 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 PRIVÉES

(ancien art. 3)

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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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, zonage d'assainissement collectif

(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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE UP 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 à usage agricole et forestier ;
- Les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat ;
- 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 AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la vocation santé et médico-sociale ;
- Les établissements d'enseignements et de recherche ;
- L'hébergement hôtelier dont la proximité avec les établissements de santé est nécessaire (hôtel hospitalier) ;
- Les activités de commerces* et de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone (restaurant, hébergement, crèche, pharmacie, 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 à usage d'habitations, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage* ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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% ;
- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts 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 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 (20m² 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE US 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications contraires portées au plan, 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 dépassent 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.

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

ARTICLE US 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

(ancien art. 9)

Article non réglementé.

ARTICLE US 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

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

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE US 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE US 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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 IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE US 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 et de services (notamment restauration). La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage*.

Elle peut comprendre les **indices suivants** :

« **c** » : secteur urbain destiné aux activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).

« **d** » : secteur urbain destiné à accueillir les activités industrielles, artisanales, de services (notamment restauration).

« **g** » : secteur urbain destiné aux équipements 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 urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture.

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 interdites :

- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- 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) ;
- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installation et aménagement nouveaux à usage d'habitation.

ARTICLE UY 1.2 : Sont également interdites en secteur UYc :

Les constructions, installations et aménagements à destination industrielle.

ARTICLE UY 1.3 : Sont également interdites en secteur UYd :

Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail* non complémentaires aux occupations des sols autorisées dans la zone.

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 interdites en secteur UYg :

- Les nouvelles constructions, installations, aménagements à destination de commerce de détail* ;
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE UY 1.6 : Sont également interdites en secteur UYh :

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, toutes les constructions, installations et aménagements.

ARTICLE UY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones UY, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage* à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts 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 à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient mesurées*, c'est à dire que 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 50m² ;

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- L'extension* ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont également autorisées dans le secteur UYd, sous conditions :

- les commerces de détail*, sous réserve qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom*, etc.) et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone, sous réserve 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 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.) ;
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient mesurées*, c'est à dire que 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 50m² ;
- 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.).

Sont autorisées dans le secteur UYg, sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous 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 à usage industriel, artisanal, de bureau, de commerce de gros* et d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone sous réserve 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.

Sont autorisées dans le secteur UYh, sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements liées aux activités horticoles ;
- les activités de commerces* et de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone (restaurant, hébergement, crèche, etc.).

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UY 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- 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*.

Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gène 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 ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, ou pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif autorisés 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.

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

ARTICLE UY 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

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*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 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 recul* pourra être autorisée.

Les constructions implantées en limites séparatives* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE UY 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante;
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE UY 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 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 intégrés à la construction doivent faire l'objet

d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs adaptés.

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 s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Cas particuliers

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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 UY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. 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.). 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 UY 12 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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.
  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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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.

  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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 *(ancien art. 12)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone .

Elle peut comprendre un **secteur indicé « l »** destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, éducative ou pédagogique.

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 interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- 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, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat et d'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 autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient 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 l'urbanisation ultérieure 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 extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 50m². De plus, ces extensions mesurées* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.

- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts 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 2.2 : De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserves qu'ils soient à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- Les constructions, installations et aménagements sous réserves qu'ils soient à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces*, sous réserve qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve sous réserves qu'elles soient destinées exclusivement au gardiennage.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 1AU 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 celle-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 :

- 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.

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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, 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 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 recul* pourra être autorisée.

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

ARTICLE 1AU 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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 ;

- Dans le cas d'une extension* d'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 existante ;

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres

éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE 1AU 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 de l'extérieur pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

  En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - 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 1AU 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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, 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*.

ARTICLE 1AU 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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. 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.).

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 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 *(ancien art. 12)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 réalisés 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$_{mayenne}$ 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- 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 à usage agricole et forestier ;
- les constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- 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$_{mayenne}$ 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La réalisation de l'opération est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Le projet 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.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 1AUmayenne 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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, 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 à usage d'activité commerciale (commerce, service*, activité artisanale) 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 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUmayenne 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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.

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

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 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*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

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

ARTICLE 1AUmayenne 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 m².

ARTICLE 1AUmayenne 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUmayenne 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 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 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.

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.
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE 1AU$_{mayenne}$ 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 et les bâtiments annexes* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée 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 s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul* de celles-ci :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,60 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques ou limites séparatives* visibles depuis le domaine public :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres, 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

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
  - Pour des parcelles présentant une topographie particulière,
  - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
  - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AU$_{mayenne}$ 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales* seront à privilégier.

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 40% de la surface totale de l'unité foncière*, dont 25 % d'espaces verts plantés.

ARTICLE 1AUmayenne 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres* tels que définis à l'article 9.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE 1AUmayenne 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

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. 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.).

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 1AUmayenne 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

ARTICLE 1AUmayenne 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 1AUmayenne 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUmayenne 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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 1AUmayenne 12.4 : Défense incendie

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

ARTICLE 1AUmayenne 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE 1AUmayenne 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 à caractère naturel des communes 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 les activités industrielles, artisanales, de services (notamment restauration). La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage*.

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

ARTICLE 1AUY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE 1AUY 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- 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 1AUY 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUY 1.2 : Sont également interdites en secteur 1AUYd :

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail*.

ARTICLE 1AUY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones 1AUY, sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements destinées aux activités artisanales, industrielles, de services, etc. sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La réalisation de l'opération est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Le projet n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage* et à condition 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 existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 50m² ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- l'extension* ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont également autorisées dans le secteur 1AUYd, sous conditions :

- les commerces de détail*, sous réserve qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom*, etc.) et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone, sous réserve 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 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.) ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 50m² ;
- 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.).

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 1AUY 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 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*.

Des constructions de faible emprise (20m² 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 ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, ou pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée ;

  Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif autorisés 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.

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

ARTICLE 1AUY 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 ;
- 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 qu'elle s'implante selon un retrait* identique ou supérieur au retrait* de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, une implantation dans la marge de retrait* pourra être autorisée ;

Les constructions implantées en limites séparatives* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 1AUY 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUY 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUY 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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 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 ;
- Dans le cas d'une extension* d'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 existante ;

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale.

ARTICLE 1AUY 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 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 intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs adaptés.

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

- <u>Dispositions générales</u>

  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, 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 s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
- 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 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales seront à privilégier.

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 1AUY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. 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 PRIVÉES

(ancien art. 3)

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.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. 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.). 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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

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

ARTICLE 1AUY 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 à caractère naturel des communes 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 constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, éducative ou pédagogique.

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.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations, ou aménagements suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas susceptible 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 existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 50m² ;
- les annexes* non accolées d'une emprise au sol* inférieure à 39 m² ;
- l'extension mesurée* des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles 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 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, 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 celle-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 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'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 4 *(ancien art. 7)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- 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.) ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, une implantation dans la marge de retrait* pourra être autorisée.

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

ARTICLE 2AU 5 *(ancien art. 8)* IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 *(ancien art. 9)* EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

ARTICLE 2AU 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Article non réglementé.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE 2AU 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 :

« a » : Secteur permettant la construction à usage résidentiel.

« g » : Secteur destiné aux équipements 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 équipements 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 AUTORISÉS 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. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

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'eaux 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve 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 et autoroutes, 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 30m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

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, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions à usage d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;

- elles sont implantées à proximité de celles-ci (100 mètres environ). 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 à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- o l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m2, extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- o 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 ;
- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes* ;
- la surface au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

E. La construction d'un local technique d'une surface de plancher* inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de la construction ou installation liée à un usage d'hébergement de loisirs complémentaire à une activité agricole.

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 à usage d'habitation existantes dans la zone 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 m² ;
- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m2 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 à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle 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 du L123-1-5-II-6° 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 destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes* ;
- la surface au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

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 Aa :

- les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs 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 à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 m² ;
  - les annexes* d'une emprise au sol* inférieure à 39 m².
- les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- la construction ou l'extension* des annexes* non accolées (notamment les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m2, extensions comprises.

ARTICLE A.2.2.2 : Dans le secteur Ag :

- les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol et au stockage des déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à savoir d'exploitation d'une richesse du sous-sol ou du stockage de déchets inertes ou déchet verts.

ARTICLE A. 2.2.3 : Dans le secteur Ah :

A. Les constructions, installations et aménagements directement liées à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de vente ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.) ;

B. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée* des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non à une exploitation agricole, 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 m² ;
- 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 m² ;

- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

D. 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 à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

E. 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 ;
- la destination nouvelle doit être l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) complémentaire à une activité agricole et leurs annexes* ;
- la surface au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

F. Le changement de destination* des constructions existantes pour un usage d'habitation destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations.

ARTICLE A. 2.2.4 : Dans le secteur Aj :

- Les abris de jardins* d'une emprise au sol* égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*;
- Un local technique collectif d'une surface de plancher* inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- Les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées* privées.

ARTICLE A. 2.2.5 Dans le secteur Ak :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif isolés de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, etc. :

ARTICLE A. 2.2.6 : Dans le secteur An :

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE A. 2.2.7 : Dans le secteur Av :

A. Les extensions des constructions, installations et aménagements directement liées à l'exploitation agricole existante dans le secteur (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de commerces* ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, etc.).

B. Les nouvelles constructions à usage agricole sous réserve d'être directement liées à l'exercice de l'activité et de s'implanter à proximité du logement existant de l'exploitant et/ou des constructions existantes à usage agricole. Elles devront être accolées aux constructions préexistantes ou situées à leur proximité immédiate, soit à une distance de 50 mètres au maximum d'un élément bâti, sauf contrainte

technique nécessitant une distance plus importante.

C. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée* des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, 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 m² ;
- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- o l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- o l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- o l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

E. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- o elle doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
- o l'intégration à l'environnement doit être respectée.

ARTICLE A. 2.2.8 : Dans le secteur Ay :

A. Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

B. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée* des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur 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 m² ;
- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

ARTICLE A. 2.2.9 : Dans le secteur Az :

A. Les extensions mesurées des constructions et installations à usage d'activités existants 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 m².

B. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur 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 m² ;

- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

D. La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation 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 des activités de bureau, entrepôt et/ou artisanat à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE A 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Aa

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.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus 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.

En secteurs Aa, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement* ;
- soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, 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*.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa, 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 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'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

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 dans les cas suivants :

- 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 ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, une implantation dans la marge de retrait* pourra être autorisée ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé

ARTICLE A 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Ak, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Aa et An, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Az, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ay, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 80 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur Aj, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A 7 *(ancien art. 10)* HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel*, fixée à :

Pour les constructions à usage d'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 (sauf en dans le secteur Ay):

- 12 mètres

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes* à la construction.

Dans le secteur Ay, pour les autres constructions autorisées :

- 20 mètres

ARTICLE A 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions spécifiques aux clôtures en secteur indicé « a » :

- 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.

Il pourra être imposé que les clôtures grillagées visibles de l'extérieur soient avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures à l'alignement* ou retrait* du domaine public (voies, espaces verts, stationnement, ...) :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures en 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 :

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
  - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
  - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE A 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales* seront à privilégier.

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 IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE A 11 *(ancien art. 3)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 *(ancien art. 4)* CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), 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, artisanales ou agricoles) 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- **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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 *(ancien art. 12)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'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.

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 destiné au gardiennage*, il est demandé 2 places de stationnement.

ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

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.

Elle peut comprendre les **secteurs indicés** suivants :

« a » : Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées permettant la construction à usage résidentiel.

« e » : Secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, etc.).

« g » : Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés 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 équipements publics ou d'intérêt collectif isolés.

« l » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, 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 AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et aménagements autorisées 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, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

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, 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 plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole, sous réserve de présenter une bonne insertion paysagère ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (autres que les bâtiments à usage 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 30m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont 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 et autoroutes, 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.

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 :

A. Les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière, ainsi que les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage* ainsi que leurs annexes*.

B. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone 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 m² ;

- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

D. La construction de piscine non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction à usage d'habitation 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 à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au plan de zonage au titre du L. 123-1-5-II-6°, 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 destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs (campings, gites, etc.) et leurs annexes* ;
- la surface au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

F. L'extension* des constructions agricoles existantes ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes des installations 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 Na :

- Les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs 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 à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017, sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que 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 m² ;
  - les annexes* d'une emprise au sol* inférieure à 39 m².
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- La construction ou l'extension* des annexes* non accolées (notamment les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m2, extensions comprises.

ARTICLE N. 2.2.2 **Dans le secteur Ne :**

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.

ARTICLE N. 2.2.3 **Dans le secteur Ng :**

- les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol et au stockage des déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à savoir d'exploitation d'une richesse du sous-sol ou du stockage de déchets inertes ou déchet verts.

ARTICLE N. 2.2.4 **Dans le secteur Nj :**

- les abris de jardins* d'une emprise au sol* égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée* ;
- un local technique collectif d'une surface de plancher* inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- les aires de stationnement nécessaires bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées* privées.

ARTICLE N. 2.2.5 **Dans le secteur Nk :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif isolés de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, etc:

ARTICLE N. 2.2.6 **Dans le secteur Nl :**

A. les constructions, installations et aménagements ainsi que les changements de destination nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

B. les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

C. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage*.

D. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée* des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur 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 m²,
- 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 m²
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

E. La construction, la réfection ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière*,
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m2 extensions comprises.

F. La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

ARTICLE N. 2.2.7 **Dans le secteur Nm :**

- Toutes constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à la vocation militaire du site.

ARTICLE N. 2.2.8 **Dans le secteur Nn :**

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'ils constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N. 2.2.9 **Dans le secteur Np :**

Dans le secteur indicé « 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 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 (qu'elles soient ou non à destinées à l'habitation):
  - o L'extension* des constructions ;
  - o Le changement de destination* des constructions sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas l'habitation.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 qui ne sont pas de caractère :
  - o Pour toutes les constructions (quelque soit leur destination) :
    - Le changement de destination* des constructions si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - La destination nouvelle ne doit pas être l'habitation ;
      - La destination doit être complémentaire à celle de la(ou les) construction(s) de caractère.
    - L'extension mesurée* des constructions, c'est à dire que l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions destinées à l'habitation, l'extension* est limitée à 50 m².
  - o De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation :
    - La construction d'annexes* non accolées (hormis les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
      - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
      - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
      - l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², 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 à usage d'habitation;
      - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

B. Les constructions, installations et aménagements exposées 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 prenant en compte :
  - o 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 prennent en compte 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. 2.2.10 **Dans le secteur Ny :**

Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité forestière, à usage artisanal, ou commercial, ainsi que leur extension, si l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

ARTICLE N. 2.2.11 **Dans le secteur Nz :**

A. Les extensions mesurées des constructions et installations à usage d'activités existants 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 m².

B. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur 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 m² ;
- 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 m² ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra 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 à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

D. La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 de la construction à usage d'habitation 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 des activités de bureau, entrepôt et/ou artisanat à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE N 3 *(ancien art. 6)* IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Na et 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.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus 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.

En secteurs Na, les constructions doivent s'implanter :

- 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*.

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*.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Na et 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 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'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- 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 dans les cas suivants :

- 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 ;
- Pour des motifs bioclimatiques*, une implantation dans la marge de retrait* pourra être autorisée.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé

ARTICLE N 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé sauf :

Dans les secteurs Ne et Nk, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Na, Nm et Nn, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Nl, Np, Ny, Nz, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

De plus, dans le secteur Np, l'emprise au sol* des constructions nouvelles ne peut excéder 100 % de l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi de 2017.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 7 *(ancien art. 10)* 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 à usage d'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 indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE N 8 *(ancien art. 11)* ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

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 intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions spécifiques aux clôtures en secteur indicé « a » :

- 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.

Il pourra être imposé que les clôtures grillagées visibles de l'extérieur soient avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra s'inspirer des haies* bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures à l'alignement* ou retrait* du domaine public (voies, espaces verts, stationnement, etc.) :

  Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures en 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 :

  Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies ;
  - Pour des parcelles présentant une topographie particulière ;
  - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
  - Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE N 9 *(ancien art. 13)* OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE 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). Les essences locales* seront à privilégier.

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 IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

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 privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE N 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

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 RÉSEAUX PUBLICS

(ancien art. 4)

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.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), 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, artisanales ou agricoles) 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 constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

  Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, et conformément à la réglementation en vigueur.

- **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 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 excrétas. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. 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 (ancien art. 12) OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'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.

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 de gardiennage*, il est demandé 2 places de stationnement.

ARTICLE N 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D' INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI
ANNEXE 2 - LOI BARNIER
ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole

angers loire métropole
communauté d'agglomération

ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

2

1. INTRODUCTION

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont répertoriés dans la présente annexe. Les dispositions à respecter sont organisées par catégorie et sous-catégorie. Les deux lettres figurant au plan de zonage sur les éléments identifiés renvoient à ces catégories.

2. LES CATÉGORIES

A Les ensembles bâtis singuliers ..... p. 5
AA – Hameaux / bourgs bord de rivière ..... p. 7
AB – Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue ..... p. 9
AC – Quartiers, îlots ou sites singuliers ..... p. 13
AD – Ensembles remarquables ..... p. 17
AE – Espaces ouverts présentant un intérêt urbain ..... p. 21

B Les ensembles bâtis séquentiels ..... p. 23
BA – Fronts bâtis ..... p. 25
BB – Îlots/ Rues ..... p. 29

C Les édifices bâtis singuliers ..... p. 33
CA – Edifices de caractère ..... p. 35
CB – Unités agricoles ..... p. 43
CC – Edifices techniques ..... p. 47
CD – Edifices culturels ..... p. 49
CE – Edifices cultuels ..... p. 51
CF – Edifices atypiques / contemporains ..... p. 53

D Les éléments de petit patrimoine local ..... p. 55
DA – Murs, murets ..... p. 57
DB – Mares maçonnées, lavoirs ..... p. 59

3. TABLEAU DES CODES DE REFERENCE POUR LES COMMUNES ET LES QUARTIERS D'ANGERS ..... p. 60

4. MODE D'EMPLOI DE L'ANNEXE

A Les ensembles bâtis singuliers Dispositions générales pour la catégorie	**AA - Hameaux / bourgs bord de rivière** Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	AD - Ensembles remarquables Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain 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 Les ensembles bâtis séquentiels Dispositions générales pour la catégorie	**BA - Fronts bâtis** Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	BB - Îlots / rues Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
C Les édifices bâtis singuliers Dispositions générales pour la catégorie	**CA - Edifices de caractère**	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	CB - Unités agricoles	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	CC - Edifices techniques	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	CD - Edifices culturels	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	CE - Edifices cultuels	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	CF - Edifices atypiques / contemporains	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
D Les éléments de petit patrimoine local Dispositions générales pour la catégorie	**DA - Murs, murets**	➔ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	DB - Mares maçonnées, lavoirs	➔ 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 prendre **en compte 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)* contribuant 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 Jourdannerie
Briollay

Port de la Pointe
Bouchemaine

Venelle d'accès à la Loire
Sainte-Gemmes-sur-Loire

Rue du Port
Ecouflant

Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AA - *Hameaux / bourgs bord de rivière* :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront :

1°) Prendre en compte :
- 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.
- 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.

2°) 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 AA - Hameaux / bourgs bord de rivière

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
BOU	Centre bourg	- Une organisation du bourg en relation avec La Maine : • Marquée par une architecture structurée par la rue Chevrière qui descend vers l'église • Côté Maine de grandes demeures de villégiature se développent avec leur jardin en terrasses soutenus par des murets de schiste marquant la limite avec l'espace public du quai • Un réseau de venelles irrigue les bords de la Maine	Périmètre MH de l'Eglise, par le site classé, le site inscrit, le périmètre de l'AVAP
BOU	Bourg de la Pointe	- Un Village tourné vers la Loire délimité à l'Ouest par la voie de chemin de fer. Il est relié aux quais par un réseau d'étroites venelles - Le coeur du village très minéral se compose de grandes demeures à la manière des châteaux avec côté Loire des gloriettes qui occupent les angles des jardins.	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le périmètre MH du château du Petit Serrant, le site classé, le périmètre de l'AVAP
BRI	Centre bourg	- De nombreuses grandes et riches propriétés (manoirs, maisons de maîtres, villégiatures). - Une vue perspective de la « Grande rue » axée sur le portail nord de l'église. - La place de l'Abbé Thomas, arborée, encadrée par des édifices majeurs	Le périmètre du MH de la Maison du Palais
BRI	Vieux Briollay et Mirande	- Une urbanisation discontinue le long de la route. - De nombreuses villégiatures XIXème - début XX^{ème}	
BRI	Vérigné	- Hameau édifié en partie basse d'une berge à forte déclivité de la Sarthe. - Urbanisation organisée le long de la rue Vérigné	
CAN	Centre bourg d'« Epinard »	- Panorama sur le bourg et l'église depuis le pont de la RD 107 - Effet de porte à l'entrée sud du bourg : rue passant entre 2 maisons à étage.	Le périmètre du MH de la croix du cimetière
ECO	Centre bourg	- Ancien bourg de pêcheurs à flan de coteau longeant la Sarthe. La voie structurante de desserte est sur la crête du coteau. - Le parcellaire en lanières et les venelles sont orientés perpendiculairement à la rivière	Le périmètre du MH du Logis de Bellebranche
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^{ème} à la mi-XIX^{ème}.	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
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
SOU	La Roche Foulques	- 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
VIL	Bourg ancien	- Le Château sur le plateau domine le village à l'entrée ouest de Villevêque. - Perception de la silhouette du « village-rue » et de son église depuis la rue du Port. - Face aux quais : quartier de villégiatures cossues du XIXème.	Le périmètre du MH de l'église Saint Pierre et du presbytère

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 Meignanne

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* **:**

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront :

1°) Prendre en compte :
- 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.
- 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.

2°) 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	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.	
BOU	Centre bourg de Pruniers	- Axe structurant perpendiculaire à la Maine : de la rue des Moulins au pont de la Libération, - Edifices groupés qui suivent la crête du coteau, - Effet de surplomb des constructions dominant la « Coulée des Reinettes », - Bâtiments majeurs agrégés autour de la place Saint Aubin. - Entrée de bourg structurée par une volumineuse ferme en vis à vis d'un espace naturel dégagé.	Le périmètre du site inscrit, le périmètre de l'AVAP
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^{ème} - début XX^{éme} principalement implantés en front de rue ou au coeur 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
MEI	Centre bourg	- Topographie permettant des vues perspectives sur ses toits d'ardoises et la frondaison du parc de Saint Venant	
MUE	Gaigné	- 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.	
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	- Axe structurant perpendiculaire à l'Authion. - 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. - Singularité des 4 maisons à escaliers extérieurs en pignon. - Lanière verte non bâtie en rive de l'Authion jusqu'à la rue du Marais	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	
PLM	Centre bourg	- 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
SAR	Centre bourg	- Un bâti ancien de qualité articulé autour de la rue St. Jean orientée Est/ Ouest - Les implantations sont soit à l'alignement, soit en perpendiculaire de la voie principale	
SCP	Centre bourg	Imbrication de 2 tissus urbains : - L'un « compact » ancien (autour de l'église et le long de la RD 56) - L'autre « maillage perpendiculaire de voies » (rue Neuve) est une extension urbaine XIXème – début XXème : Largeur confortable des voies équipées de trottoirs. Façades à pan coupé au niveau des carrefours.	
SCP	Hameau «Les Marais»	- Hameau de bâti ancien de qualité articulé autour de son église édifié au sommet d'une butte à la croisée de 4 routes. - Vues perspectives lointaines sur la Maison de la Cure. - Présence de murs de clôtures en pierres entourant les propriétés (la cure, la maison de maître de la Croiserie, les fermes, etc.)	
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 coeur du « village » de quelques bâtis d'intérêt (petits volumes cubiques à étage couverts de toits, presbytère)	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AB - Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
SMF	Centre bourg	- Coeur de bourg constitué principalement de deux bâtiments de qualité : l'ancien presbytère et la mairie	
SOA	Centre bourg	- 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. - Présence de ruelles bordées de murs de clôtures en pierres.	
SOA	Le Bas Plessis	- Hameau composé de bâtiments de qualité, incluant plusieurs mares maçonnées caractéristiques de ce territoire.	
SOB	Centre bourg « Bourg »	- Coeur du village constitué de nombreux bâtiments de qualité autour de l'église et de son cimetière. - Perspectives sur l'église et bâtiments anciens depuis toutes les routes d'accès à Bourg.	Le périmètre MH de l'église Saint Martin de Vertou
SOB	Centre bourg « Soulaire »	- Edifices ruraux anciens à l'architecture qualitative . - Longs linéaires de murs de clôtures en moellons de pierres. - Perspectives qualitatives depuis le chemin du Bois.	Le périmètre MH de l'église Saint Martin et du Château du Bois
SOB	Noyan village	- Succession d'édifices sur un seul côté de la route implantés à l'alignement le long de la route, en façade ou en pignon. - Panoramas et perspectives nombreuses et de qualité sur l'entité « village-château ».	
SOU	Bourg de Soucelles	- Succession d'édifices structurants bordant l'axe principal et la place de la Mairie (fermes, presbytère etc...) - Effet de porte à l'entrée sud du bourg depuis la D113 : rue entre 2 édifices à étage structurant le passage.	

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 Kalougines
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 et prendre en compte les caractéristiques singulières des sites, relevées dans le tableau ci-dessous, 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.

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 AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0 intra	La Cité	- Quartier historique bâti sur un promontoire schisteux dominant la Maine entre Cathédrale et Château - Quartier introverti et très minéral avec des rues tortueuses et étroites, bordées de grandes demeures ceintes de hauts murs, masquant les espaces privés	Les périmètres de MH et le site inscrit
AN0b	Rue Mirabeau Rue la Fontaine	- Importante concentration d'Hôtels particuliers - Plusieurs compositions urbaines marquant les entrées des rues du Clon et Racine (bâtis en symétrie en recul ou à l'alignement des rues)	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie
AN0b	Rue Racine	- Composition singulière de bâti « chalets » en fond de parcelle autour d'une placette circulaire - Perspective depuis l'entrée de la rue Racine sur un des chalets le plus imposant en fond de placette	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie
AN1	Quartier des Lutins	- Ensemble homogène de style Art-Déco, marqué par des implantations du bâti sur un même alignement en recul de l'espace public - L'espace à l'avant du bâti est végétalisé et clôturé d'un muret et d'une grille transparente basse.	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	- Ensemble de constructions marquées par une architecture de maisons de style Art-Déco (jeux de volumes, de couleurs) et un parcellaire en lanière. - Implantation des constructions majoritairement en alignement, quelques unes sont en retrait par rapport à la rue	
AN4 AN0b AN0a	Place André Leroy	- Organisation des demeures (hôtels particuliers) sur la place circulaire en retrait sur une cour ou jardin antérieurs, mise en scène des façades - La perspective sur l'Université catholique participe à la qualité de cet espace - 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	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	- Premier grand ensemble collectif réalisé après-guerre à Angers, - 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.	Patrimoine labellisé 20ème
AN8	Quartier la Doutre	- Quartier historique constitué à partir du XIème s. autour de l'Abbaye du Ronceray et au Nord/Ouest autour de résidences de la noblesse angevine. - Quartier avec des rues étroites et minérales, bordées de grandes demeures ceintes de hauts murs, et articulé autour de plusieurs places (place de la laiterie, du tertre, de la Paix)	Des périmètres de MH et par le site inscrit
AN9	Village de reculée	Ancien village au parcellaire en lanière souvent clos de murs ponctués de pavillons de jardins qui rythment la promenade en bord de Maine. Sa structuration par des venelles entre la rue Haute et la Promenade qui longe la Maine lui confère une identité unique à Angers	En partie couvert par le périmètre du MH

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers

Sous catégorie AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AVR	Le Parc de la Haye	- Lotissement résidentiel (1929) édifié au sein d'un bois. - Les constructions sont implantés de manière aléatoire sur des parcelles arborées. - Un axe structurant longitudinal large & une trame viaire à dominante orthogonale. - Les clôtures sont constituées majoritairement de murets bas rehaussés d'éléments ajourés ou doublés de haie.	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
BOU	«La Cochonnerie»	Concentration de maisons de villégiature de la fin du XIXème début XXème implantées en cœur ou fond de jardins laissant un espace végétalisé à l'avant. Maisons de toutes tailles. Clôtures sur rue et murets bas rehaussés de grilles.	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et de l'AVAP
BRI	Rue de la Croix Mirande	Concentration de maisons de villégiatures du XIXème, 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 dégageant la vue sur les jardins.	
MEM	La Roussière	- 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). - Face à la rivière : ensemble de petites maisons bordant le chemin de halage, diversité et originalités décoratives.	
MOJ	Lotissement 1950 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 XIXème et du début XXème 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'Ile »	- 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 XVème au XIXème 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 bordés de bâti et de murs de clôture à l'alignement. - Concentration d'édifices (XVème à XIXème) 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^{ème} / début XX^{ème} 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^{ème} au XIX^{ème} 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

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers

Sous catégorie AC - Quartiers, ilots ou sites singuliers

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
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
PDC	Maisons du 4 au 20 rue Maurice Berné	- Maisons de villégiature (1900-1920) avec décor de brique et tuffeau, accolées. - Implantées en retrait, - Jardinets à l'avant du bâti avec des clôtures à murets bas rehaussés de grilles, intégrant des annexes.	Dans le périmètre du site UNESCO
PDC	Quartier « Saint Aubin »	.- Vues panoramiques depuis les ponts de Verdun et le pont de l'Authion - Rue Victor Hugo: parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement d'une volumétrie R+1+c - Ouvrages fluviaux : perrés, quais, murs de clôtures ou soutènements + portiques ouvragés des jardins surplombant le lit de la Loire.	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	
SCP	L'Ecottais et La Goupillère	- 2 fermes jumelles formant une entité ayant pour axe de symétrie la route - Entité visible dans sa globalité depuis le domaine public.	
SGL	25 et 29 chemin d'Empiré	Entité structurante constituée par : Logis du Pressoir + maison de villégiature + murs et grilles de clôtures	
SJL	Place de la Croisée	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	- Rue Vollant, maisons ouvrières d'une des plus anciennes cités ouvrières du XIX^{ème} siècle de la commune - Perspective intéressante sur la Chapelle - 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.	
TRE	Cité ouvrière l'Aubinière	- Premières maisons ouvrières de la Commission des Ardoisières construites suivant les formes traditionnelles des maisons rurales. - Maisons construites autour d'une place ouverte sur la carrière.	
TRE	Lieu dit « la Roë »	- Site de la « Roë » constitué par un ensemble d'habitations ouvrières ou de contremaîtres, 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. - La rue Pierre et Marie Curie est relativement étroite. - La qualité de ce quartier est donnée par la diversité des implantations du bâti • pignon en façade • implantation en limite d'espace public • 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. - Présence du schiste dans les maçonneries et les linéaires important de murs de clôture particulièrement visibles le long de la rue. - La brique et le tuffeau sont également présents dans l'ornementation notamment dans les entourages des ouvertures.	
TRE	Manufacture des Allumettes	- Première Manufacture d'Allumettes de France (1921-1949) - Architecture industrielle représentative des recherches de constructions en béton du début du XX^{ème} siècle. Le plan de composition a une organisation orthogonale : • Une voie principale Nord-Sud dessert les halles traversées par deux passages en « bow-strings » • En parallèle une voie secondaire située à l'Est, dessert des bâtiments fonctionnels (vestiaire, sanitaires, réfectoire...) • 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	Projet de labellisation : patrimoine XX^{ème} 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 ...)	
VIL	Rouyon	écart comprenant un logis XVIIIème	

AD - Ensembles remarquables

Sont identifiés dans cette sous-catégorie des ensembles composés d'éléments bâtis de qualité (châteaux, maisons de maitre, 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 123-1-5-III-2°

« Le Manoir »
Briollay

57 rue Volney
Angers

Maison de Maître
« la Bénétrie »
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 prenant en compte :
  - 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 prendre en compte 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.

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers

Sous catégorie AD - Ensembles remarquables

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
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 Bénétrie »	
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	« Petit Port »	Château	périmètre du site classé
BOU	1 rue des Cavaliers	Edifice de caractère	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
BOU	« La Guionaie »	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'Epinard	Maison de Maître « La Bulotière »	
FEN	2 rue des Granges	Maison de Maître	
FEN	15 rue de Grez	Hôtel néogothique	
FEN	« Coincé »	Château	
MEI	«La Goujonnais et la Grenellerie»	Château	
MEI	« La Cailleterie »	Château	
MEI	« La Filotière »	Edifice de caractèer	
MEI	«La Guitonnière»	Château	
MEM	« La Roussière »	Château	
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	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AD - Ensembles remarquables			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
MUE	Château	87 route de Nantes	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PEL	«La Futaie»	Maison de maitre	
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
PLM	« Marcillé »	Château	
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
SJL	« Bel Air »	Château	
SJL	«Les Rocheries»	Maison de maître XVIIIème	
SSA	« Les Grullières »	Edifice de caractère	
SSA	« La Croiserie »	Edifice de caractère	
SSA	RD 116, « La Grande Corbière »	Edifice de caractère	
SSA	1 rue l'Abbé Masson	Edifice de caractère, Ancien presbytère	
TRE	115 rue Ambroise Croizat	Maison de Maître	
VIL	2 rue de Beaumont	Edifice de caractère	Périmètre MH
VIL	4 chemin de l'Enclose	Edifice de caractère	Périmètre MH

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

Jardin du Mail
Angers

Square Jeanne d'Arc
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, ou des équipements collectifs publics à vocation culturelle, sportive, éducative, sanitaire, sociale, touristique, de loisirs, et de transport. 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	- 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. - Articulation entre les deux quartiers anciens de la ville : la cité et la place Imbach ancien quartier des Halles	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 prendre en compte les caractéristiques majeures de la qualité de la séquence, qui peuvent être :
- son inscription dans l'environnement,
- 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^{ème} , et début XX^{ème} siècles.

Rue Tarin
Angers

Rue des Arènes
Angers

Rue Desjardins
Angers

Rue du Quinconce
Angers

Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BA - *Fronts bâtis* :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront :

1°) Prendre en compte les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu :
- Cohérence des façades marquées par la continuité des niveaux (ligne homogène des bandeaux ou des balcons, etc.)
- Proportion des ouvertures.
- Harmonie des teintes.

2°) 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	Concerné par
AN0 intra	Rue des Lices	Hôtels et maisons du XIX^{ème} siècle homogènes par leur gabarit et l'alignement des bandeaux et des corniches	Des périmètres MH du centre ville
AN0 intra	1 au 49 boulevard du Roi René 48, 50 rue des Lices	Ensemble urbanistique XIX^{ème} 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
AN0 intra	24 à 34 rue Lenepveu 1 à 5 place du Ralliement 1 à 10 rue Chaussée Saint-Pierre 9 rue chaussée Saint-Pierre; 1 rue Louis Romain 75, 68 à 78 rue Plantagenêt 1 à 7 Place Mondain Chanlouineau Rue de l'Aiguillerie (2 côtés) Rue Chaperonnière (2 côtés) Rue Voltaire (2 côtés)	Ensemble urbanistique XIX^{ème} 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 ornementations de tuffeau aux teintes claires viennent animer l'ensemble de ces façades.	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	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
AN0a	8 à 70 (côté pair) boulevard du Roi René 1, 2 rue Talot	Ensemble urbanistique XIX^{ème} 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
AN0a	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^{ème} représentatifs de l'histoire du boulevard	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	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
AN0a	46 à 74 rue Desjardins 88 rue Bressigny 67 à 85 rue Desjardins	Hôtels et maisons du XIX^{ème} siècle homogènes par leur gabarit et l'alignement des bandeaux et des corniches	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	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
AN0a	12 à 18 bis rue Desjardins 2 à 4 rue Desjardins 25 rue Ménage	Continuité d'hôtels et de maisons XIX^{ème} participant à la qualité urbaine de cette rue	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	10 à 22 rue Ménage 1 à 21 rue Ménage	Suite d'hôtels et de maisons milieu XIX^{ème} participant à la singularité et la qualité du quartier Saint -Joseph	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	10 à 30 rue Tarin 23 à 41 rue Tarin	Suite d'hôtels et de maisons milieu 19ème participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	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
AN0a	30 à 48 rue Joachim du Bellay 31 à 51 rue Joachim du Bellay	Suite d'hôtels et de maisons XIX^{ème} 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

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BA - Fronts bâtis			
Commune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
AN0a	70 à 104 rue du Quinconce 11 rue Groizeleau 73 à 63 rue du Quinconce	Suite de maisons XIX^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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

Ilot Carnot / Talet / Buffon / Maine
Angers

Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BB - *Îlots / rues* :
Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront :

1°) Prendre en compte les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu :
Prendre 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°) 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

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0 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
AN0a	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 jardinet à l'avant, clos d'une clôture ajourée doublée d'une haie vive	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	1 bis à 3 rue de l'Esvière, 8 rue Saint-Eutrope	Maisons XIX^{ème} réunies en une seule élévation ordonnancée assez monumentale précédées de jardinets et bordées de leur clôture et portail	Des périmètres MH du centre ville
AN0a	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
AN0a	1 à 35 square Jeanne d'Arc	- Suite de maisons début XX^{ème} 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.	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
AN0a	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^{ème} - 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	26 à 34 avenue Jeanne d'Arc	- Suite de maisons et d'hôtels de la fin du XIX^{ème} et début XX^{ème} - 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^{ème} - 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 privatifs.	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^{ème} 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 20ème
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.	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
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.	
AN9	1 à 29 route d'Epinard 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	- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, - 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. Caractéristiques du modèle : - Maison à étage non apparent. - Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants - Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture. - Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison. - Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée. Caractéristiques décoratives du modèle : - 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, - Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées. - La corniche moulurée	
TRE	Cité ouvrière du Petit Bois (Ardoisières) Rues Jean Jaurès, du 14 juillet, des Fresnaies, Avenue de la République	- Plan de composition orthogonal des rues et îlots articulé avec la place des Tilleuls. Parcellaire en lanières. La séquence est composée de trois modèles : 1- Série de **« maisons jumelées »** accolées à un portillon d'accès à la parcelle et à un garage créant une façade continue sur rue. Caractéristiques du modèle : - Maison à étage non apparent. - Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants - Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture. - Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison. - Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée 2- Série de **« maison en bande »** : 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. 3- Situé au cœur de l'îlot central au Nord de la place des Tilleuls. **« Maisons accolées par 4 »** doublement jumelées au niveau de la ligne de faîtage et par un pignon. Le jardin se situe en front de rue. **Caractéristiques décoratives communes aux modèles :** - 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.	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
TRE	Cité ouvrière des Teillières (Ardoisières)	- Plan de composition orthogonal des rues et îlots autour de la grande place arborée. Parcellaire en lanières. 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. Caractéristiques du modèle : - Fenêtre verticale sur rue clos par un volet extérieur à deux battants - Accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture. - Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison. - Au centre de la place des vestiges du château d'eau et le lavoir public	
TRE	Cité ouvrière du Parc	- Pas de plan de composition particulier. Les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, - 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. Caractéristiques du modèle : - Maison à étage non apparent. - Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants - Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture. - Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison. - Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée. Caractéristiques décoratives du modèle : - 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, - Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées. - La corniche moulurée	
TRE	Rue de la Paix	- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, - 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. - Modèle de « maison jumelée » similaire au modèle de la Cité ouvrière du Parc	
TRE	Cité ouvrière de la Concorde	- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, début XX^{ème}. - 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.	

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

Prendre en compte 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 – Edifices de caractère
CB – Unités agricoles
CC – Edifices techniques
CD – Edifices culturels
CE - Edifices cultuels
CF – Edifices 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 maitre, 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**
AN0 intra	43, 43bis rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant (négociant J. Rogeron)	Des périmètres MH
AN0 intra	33 rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant (négociant Monsaillé)	Des périmètres MH
AN0 intra	31 rue Boisnet	Hôtel Allard / Maison de négociant	Des périmètres MH
AN0 intra	26, 28 rue Boisnet;/ 28 rue du Port de l'Ancre	Hôtel / Maison de négociant Jean Moreau	Des périmètres MH
AN0 intra	36 bis boulevard Ayrault	Entrepôt commercial	Des périmètres MH
AN0 intra	36 rue Boisnet	Hôtel / Maison de négociant	Des périmètres MH
AN0 intra	20, 20bis rue Maillé	Hôtel / Maison de négociant Bernier	Des périmètres MH
AN0 intra	30 - 32 rue Maillé, 17 rue du Mail	Hôtel / Maison du pharmacien Brard	Des périmètres MH
AN0 intra	14 -16 port de l'Ancre	Hôtel / Maison de négociant Cadeau-Noyer	Des périmètres MH
AN0 Intra	8 rue Corneille	Maison pan de bois	Des périmètres MH
AN0 intra	15 rue Saint-Laud	Maison pan de bois, Gaillard	Des périmètres MH
AN0 intra	10 rue Louis Romain	Maison pan de bois	Des périmètres MH
AN0 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
AN0 intra	4 rue Saint-Laud, 3 rue Bodinier	Maison pan de bois Maison jumelée, Immeuble Priet	Des périmètres MH
AN0 intra	19 rue Saint-Laud	Maison Mequin à pan de Bois	Des périmètres MH
AN0 intra	5bis, 7 Montauban	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
AN0 intra	11 à 13 rue David d'Angers	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
AN0 intra	56 rue Guitton	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
AN0 intra	26 rue Cornet	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
AN0 intra	8, 8bis rue Grandet	Maison de notable/bourgeoise	Des périmètres MH
AN0 intra	53 rue Toussaint	Hôtel de Cacqueray, néo-classique Intérêt de son volume et des élévations monumentales	Des périmètres MH
AN0 Intra	73 rue Plantagenêt	Hôtel Maison du vin	Des périmètres MH
AN0 Intra	32 rue David d'Angers	Hôtel, Maison Aimé de Soland	Des périmètres MH
AN0 Intra	26, 28 rue David d'Angers	Hôtel de Senonnes	Des périmètres MH
AN0 intra	6, 8 rue Saint-Maurille	Hôtel Bessirard	Des périmètres MH
AN0 Intra	6 rue Claveau	Hôtel Gohin des Aulnais, puis Claveau	Des périmètres MH
AN0 Intra	8 rue du Cornet	Hôtel Ayrault de Saint-Hénis, édifice commercial	Des périmètres MH
AN0 Intra	21 à 29 rue Chevreul	Hôtel du Perray, puis Gohin	Des périmètres MH
AN0 Intra	77 rue du Mail	Hôtel	Des périmètres MH
AN0 Intra	6 rue Emile Bordier	Hôtel de Livois, puis des Perrochelles	Des périmètres MH
AN0 Intra	4 place Imbach	Hôtel de Bonchamp	Des périmètres MH
AN0 Intra	36 à 40 boulevard du Maréchal Foch	Immeuble de rapport	Des périmètres MH
AN0 Intra	23, 25 rue Saint-Julien	Immeuble 19ème	Des périmètres MH
AN0 Intra	4 rue Montauban	Immeuble de rapport Cointreau, début 20ème	Des périmètres MH
AN0 Intra	10 rue d'Alsace 2, 2bis rue Mautauban	Immeuble Cointreau	Des périmètres MH
AN0 Intra	8 rue d'Alsace	Immeuble Volerit-Cochin	Des périmètres MH
AN0 Intra	8, 8bis boulevard Maréchal Foch	Immeuble de rapport, 19ème	Des périmètres MH
AN0 Intra	5 rue Saint-Denis	Immeuble 1900	Des périmètres MH
AN0 Intra	35 rue de la Roë	Immeuble Remère	Des périmètres MH
AN0 Intra	43, 45 bis Parcheminerie	Immeuble Boumier	Des périmètres MH
AN0 Intra	13, 15 place Molière	Immeuble de rapport, Jouin	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**
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 20ème	
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

Commune	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 19ème, 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 Maitre dite «la Bonne Brise»	
AN2	26 allée du Vercors	Maison de Maitre dite « la Mirande »	
AN3	49 rue Richard Duvernay	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 19ème	
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-Maulévrie » (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	Maison de Maître « les Grandes Tranchandières »	102 rue de la Chambre aux Deniers	
AN6	Maison de Maître «Demazis»	40 rue de la Chambre aux Deniers	
AN6	Maison de Maître « Château de la Picotière »	22 rue du Petit Launay	
AN7	47, 55 rue de la Barre	Maison de Maître, La Grande Forgeraie	
AN8	4 rue Brault	Bâtiments et annexes du 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	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Commune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
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	
AVR	« Vieux Château Froide Fontaine »	Bâtis	
AVR	171 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	3 avenue Jean Lurçat	Ancien « Hôtel Saint Louis »	
AVR	9 avenue Jean Lurçat		
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^{ème} 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	15 quai de la Noë		
BOU	Rue des Reinettes (AB147)	Manoir XVI^{ème}	
BOU	3 chemin de la Gaudraie, « La Gaudraie »	Château	
BOU	27 rue Chevrière	Maison de villégiature	
BRI	48 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
BRI	2 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
CAN	Lieu dit « Beaurepaire »	Maison ancienne à tourelle	
ECO	Chemin rural La Cheuere (AH 75)	Maison	
ECU	« Le Boulai »	Maison de Maître XVII^{ème}	
FEN	« La Chevallerie »	Château & ferme	
FEN	71 chemin du Port Albert	Maison	
FEN	La Haye Georget	Ancien manoir	
MEM	2 rue du Stade	Maison XVIII^{ème}	
MEM	61 rue Charles de Gaulle	Maison XIX^{ème}	
MEM	35 rue Charles de Gaulle	Maison XIX^{ème}	
MEM	1 rue Saint-Martin	Maison XIX^{ème}	
MOJ	1 rue de Verdun	Ancien manoir	
MOJ	30 rue Emile Zola	Maison	
MUE	Château de la Jodonnière	Bâtis	
MUE	Grand Claye	Maison de Maître & murs de clôture	
MUE	85 route de Nantes, « La Buissaie »	Bâtis anciens	
MUE	« La Bourrelière »	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers

Sous catégorie CA - édifices de caractère

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
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^{ème}	
PDC	19 rue Camille Perdriau	Maison de Maître	
PDC	40 Port du Grand Large	Maison de villégiature « Belle Rive »	
PLG	« La Groie »	Manoir XVII^{ème}	
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	
PLM	« La Peloperie »	Maison de villégiature	
PLM	23 route d'Angers	Maison XIX^{ème}	
PEL	46, 48 rue Nationale	Maison de Maître	
PEL	« La Caillerie » 39 route de Blitourne	Maison de Maître + mur de clôture	
PEL	20 route Nationale	Maison de Maître	
PEL	64 route Nationale	Maison de Maître + dépendances	
SAR	La Gagnerie	Maison de Maître XVII^{ème}	
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^{ème} « la Lignerie »	
SBA	Le Pressoir Franc Rue Gandhi	Maison de Maître XVIII^{ème}	
SBA	5 chemin de Villechien	Maison de Maître début XX^{ème}	Le périmètre du MH du Manoir de Villechien
SBA	« La Marmitière »	Château XVII^{ème}	
SCP	« Château de Serenne »	Logis XVIII^{ème} + bâtis connexes	
SCP	« La Poissardière »	Résidence de villégiature castellisée XIX^{ème}	
SCP	« La Gaudinière »	Maison de Maître XVII^{ème}	
SCP	« La Chiffolière »	Manoir	
SGL	« Plaisance » route de Frémur	Maison de Maître XVII^{ème} + mur clôture	
SGL	« Le Petit Belligan »	Maison de Maître + dépendances	
SGL	« Le Mur Blanc » route de la Roche	Maison de Maître XVII^{ème} + mur de clôture	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Commune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
SGL	5 rue du Loupinot	Maison bourgeoise	
SGL	7 rue du Loupinot	Maison de Maître XVIII^{ème}	
SGL	Chemin du Bois Brillouse (ZD 97)	Maison de Maître XIX^{ème}	
SGL	48 chemin du Moulin Carré	Maison de Maître XVII^{ème} + 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	
SGL	1 rue Monrepos	Maison 1909	
SGL	5 Route de la Roche Morna	Maison de Maître XIX^{ème}	
SJL	6 route Nationale	Maison de Maître XVIII^{ème} + porche XVI^{ème} + mur de clôture	
SLP	« La Fessardière »	Maison de Maître	
SLP	« Luigné »	Maison de Maître XVII^{ème}	
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVIII^{ème}	
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVIII^{ème}	
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^{ème}	
SOB	1 route de Cheffes	Maison de Maître	
SOB	31 rue Principale	La Grande Maison	
SOB	Chemin de la Mercerie	La Mercerie	
SSA	« Les Gas »	Maison de Maître	
SSA	« Bas Mortier » RD 94	Maisons + mur de clôture	
SSA	« Le Petit Dery »	Maison de Maître	
SSA	32 Le Haie Joulain	Maison de Maître	
SSA	« Le Petit Pin »	Maison de villégiature	
SSA	24 rue Emmanuel Voisin	Maison de Maître XIX^{ème}	
SSA	« La Baronnerie »	Corps de logis + chapelle + dépendances	
SSA	« Le Moulin à vent »	Maison de Maître	
SSA	« Sainte-Anne »	Edifice de caractère	
TRE	19 rue Albert Camus	« Château Rosseau »	
TRE	« La Grillère »	Maison de Maître	
TRE	« Château de la Chevallerie »	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^{ème} + dépendances	
TRE	73 rue Ferdinand Vest	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**
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	
VIL	« Souvigné »	Maison du fermier XVII^{ème} - XVIII^{ème} - XIX^{ème}	
VIL	« La Joulainerie »	Manoir XV^{ème} - XVI^{ème}	
VIL	« Roche Clairembeau » 50 rue du Général de Gaulle	Manoir XVI^{ème}	
VIL	« Grande Maison » à la Dionnière	Manoir XVIII^{ème}	

CB - Unités agricoles

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			
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'Epinard	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	
BOU	« Ferme de la Rive »	Ferme	
BOU	« Les Ormeaux »	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	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles			
Commune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
ECO	« La Reculière »	Ferme	
ECO	« La Halourde »	Ferme	
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'Hopitau Varenne »	Ferme	
FEN	« Pointrond »	Ferme	
MEI	« La Coudre»	Ferme	
MEI	« La Haute Benaudière »	Ferme	
MEI	« La Cauteleraie »	Ferme	
MEI	« La Grande Cailleterie »	Ferme	
MEI	« La Tancellerie »	Ferme	
MEI	« La Haute Filotière »	Ferme	
MEI	« La Grande Farauderie »	Ferme	
MEI	« La Grenellerie »	Ferme	
MEM	« La Haute Roussière »	Ferme	
MOJ	« Le Couvent »	Ferme	
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	
PLM	6 rue de Bretagne	Ferme enclose de 1700	
PLM	« Les Guerrières »	Ferme	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
PLM	« Les Granges »	Ferme	
PEL	« Préhaut »	Ferme	
SAR	« La Brosse »	Ferme	
SAR	« les Noues »	Ferme	
SBA	« La Huetterie »	Ferme	
SBA	« La Mare »	Ferme	
SBA	« Les Grandes Portières »	Ferme	
SBA	« Les Hauts Bois »	Ferme	
SBA	« La Pignonnière »	Ferme	
SBA	« La Jaudette »	Ferme	
SBA	« La Morlière »	Ferme	
SBA	« Le Petit Mongazon »	Ferme	
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	
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	
SJL	« La Besnardière »	Ferme	
SJL	« La Caharaie »	Ferme	
SJL	« La Forêtrie »	Ferme	
SJL	« La Roche au Breuil »	Ferme	
SJL	« Le Souillet »	Ferme	
SLB	« La Gohardière »	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	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
SOB	« Les Grandes Reussières »	Ferme	
SOU	« La Pilière »	Ferme	
SOU	« La Briandière »	Ferme	
SOU	« Sainte Anne »	Ferme	
SSA	« Les Gates »	Ferme	
SSA	« La Poularderie »	Ferme	
SSA	« Livennière »	Ferme	
SSA	« La Haute Chesnaie »	Ferme	
SSA	Rue Victor Hugo	Ferme dite de « La Maison Rouge » et son four à pain	
SSA	« La Grande Epervière »	Ferme	
SSA	« La Planche »	Ferme	
SSA	« La Ripotière »	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 »	
VIL	« La Bretauderie »	Ferme	
VIL	« La Fourerie »	Ferme	
VIL	« La Salette »	Ferme	
VIL	« La Millardière »	Ferme	
VIL	« La Parerie »	Ferme	
VIL	« Les Nevauries »	Ferme	
VIL	« Les Bougonnières »	Ferme	
VIL	« La Joussinière »	Ferme	
VIL	« Tartelousse »	Longère XVIII^{ème}	

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 Arnauld	Magasin, dit Maison Rousseau	
AN9	Avenue René Gasnier	Caserne Verneau	
AVR	Chemin des Vignes	Dépendance du moulin	Le périmètre MH
BEA	« Moulin de la Farauderie »	Moulin	
BOU	Rue des Reinettes (AN 177)	Ancienne gare du « Petit Anjou »	
BOU	22 rue des Moulins	Moulin de la Butte	
BRI	14 chemin du Barrage du Pont	Moulin	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers

Sous catégorie CC - Edifices techniques

Commune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
ECO	« La Fourmillonnière » Usine de l'île d'Amour	Ancienne usine de traitement de déchets 1903	
FEN	Port Albert	Four à chaux	
MEI	centre bourg	Four à chaux	
MEI	« la Coudre »	Moulin	
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^{ème}	
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	
PLM	9 square le Chatellier	Ancien poste de garde «Le Châtelier»	
PLM	Chemin du Bas Verger de Marottes (A190)	Maison de vigne	
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 » 1er moulin de France XIX^{ème} 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	
SJL	Rue de la Gare (AD 19)	Gare du « Petit Anjou »	
SLB	« Le Grand Moulin » 17 rue du Moulin	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	
SOU	« Moulin de la Boire »	Moulin	
SSA	L'hopiteau (ZE 43)	Moulin	
SSA	CR du Moulin de l'Artisanat (ZA 110)	Moulin à vent	
SSA	Moulin de la Haie Joulain	Minoterie XIX^{ème}	
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	
VIL	ZH 96-151	La Gare « Voyageur »	

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 20ème ; 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 Lecombre / 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	
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	
PEL	65 rue Nationale	Mairie	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CD - Edifices culturels			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
PEL	27 rue Nationale	Ecole	
PEL	10 rue Nationale	Ancienne Mairie	
SBA	27 rue de la Ranloue	« La Castouarde » Ancien pavillon de chasse puis maison de Maître (XVI^{ème})	
SJL	10 RN23	Auberge de la Roche : Relais de poste (1629) « De la Roche au-Breuil », un des plus importants de l'Anjou	
SLB	CR de la Touche aux ânes à Gourmaillon	« Relais auberge de la Touche aux Anes » Au XVI^{ème} : relais important sur la route d'Angers-Rennes	
SSA		Mairie	
TRE	Place Olivier Thuaud	Bâtiment central de la Mairie	
TRE	Rue Jean Jaurès	Ancienne Bourse du travail	
TRE	Rue de la Goducière	Piscine « Tournesol »	
VIL	9 rue des Ecoles	Ecole	

CE - Edifices cultuels

Sont identifiés dans cette sous-catégorie des bâtiments construits pour un usage cultuel : 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 cultuels			
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 Chamoine 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 cultuels			
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	
MEM	Place Saint-Martin	Eglise	
MEM	Rue Jean le François	Chapelle	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Eglise Saint-Pierre	
MUE	Route de Nantes	Eglise Saint-Venant	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Presbytère	
PEL		Eglise Saint-Emerance	
SBA		Eglise	
SLB	CR de la Touche aux Ânes à Gourmaillon	Chapelle de la Touche aux Ânes	
SMF	12 rue du Petit Paris	Ancien presbytère	
SOU		La Chapelle du Chêne	
SSA		Eglise Saint-François	
SSA		Oratoire Sainte-Barbe	
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	

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 Ier
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 Guitton	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 1er	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	

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

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 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 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	
MEI	Cimetière route de Saint-Clément	Mur du cimetière	
MEM	Château du Plessis-Macé	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	
PEL	Ruelle des Vendangeurs	Murs	
SBA	Domaine de Pignerolle	Murs de clôture	
SBA	Rue des Herbaudières	Murs longeant les rues	
SCP	Route de la Pouëze	Mur longeant la route	
SGL	Chemins du Haut de la Baumette, du Hutreau, de la Macheferrière, des Grands Maisons, des Noëls, Route de la Roche, Rue de Bel Air,	Murs longeant les chemins	
SOU	Route de l'Etang (ZL 53 &121)	Murs de clôture	
SOU	Chemin rural du Loir (Roche Foulques)	Murs longeant le chemin	
SSA	RD 115	Murs longeant la route	
TRE	Rues E. Reclus et A. Chouteau	Murs longeant les rues	
TRE	Chemin des Landes	Murs longeant le chemin	

DB - Mares maçonnées, lavoirs

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

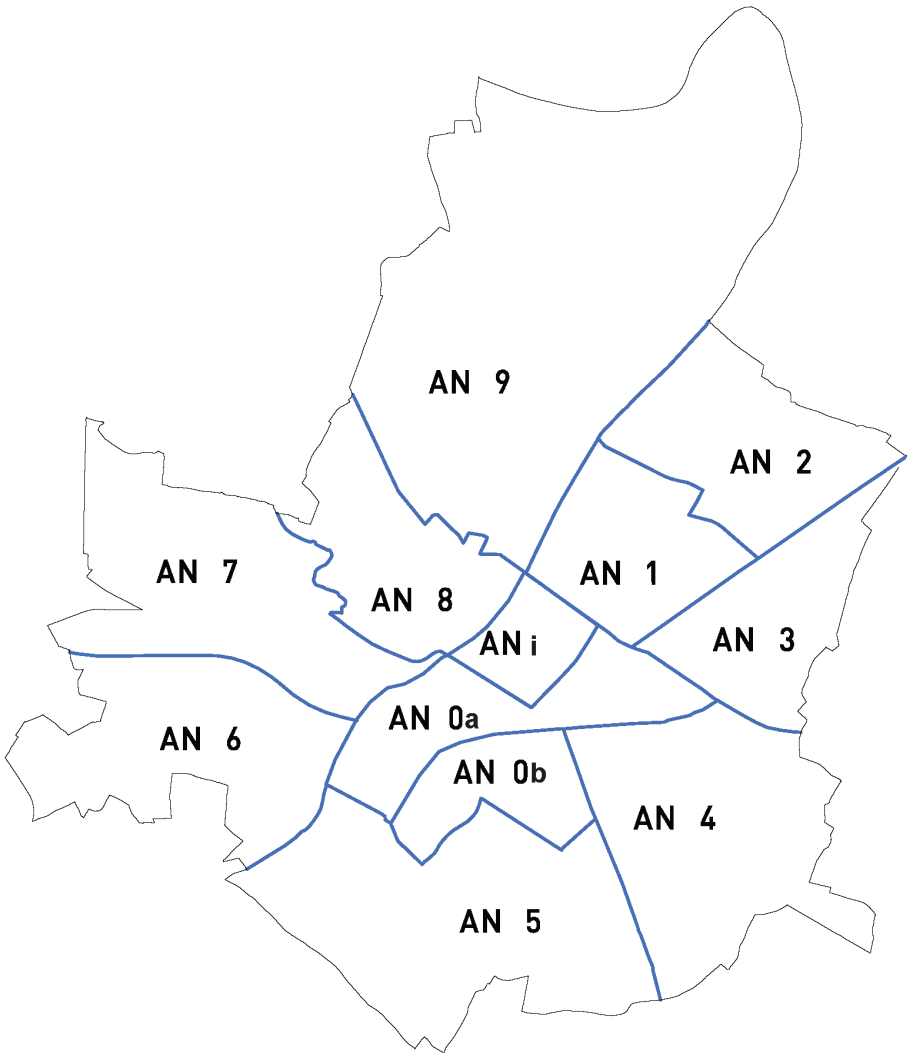
Nota pour la lecture du tableau
Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DB - Mares maçonnées, lavoirs			
Com-mune	**Désignation et/ou adresse**	**Intérêt et caractéristiques majeures**	**Concerné par**
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	

TABLEAU DES CODES DE RÉFÉRENCE POUR LES COMMUNES

Code insee	Commes 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
196	La Meignanne	MEI
200	La Membrolle-sur-Longuenée	MEM
214	Montreuil-Juingé	MOJ
223	Mûrs-Erigné	MUE
238	Pellouailles-les-Vignes	PEL
241	Le Plessis-Grammoire	PLG
242	Le Plessis-Macé	PLM
246	Les Ponts-de-Cé	PDC
267	Saint-Barthélemy-d'Anjou	SBA
271	Saint-Clément-de-la-Place	SCP
278	Sainte-Gemmes-sur-Loire	SGE
289	Saint-Jean-de-Linières	SJL
294	Saint-Lambert-la-Potherie	SLP
298	Saint-Léger-des-Bois	SLB
306	Saint-Martin-du-Fouilloux	SMF
323	Saint-Sylvain-d'Anjou	SSA
326	Sarrigné	SAR
329	Savennières	SAV
337	Soucelles	SOU
338	Soulaines-sur-Aubance	SOA
339	Soulaire-et-Bourg	SOB
353	Trélazé	TRE
377	Villevêque	VIL

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

ANNEXE 2 - LOI BARNIER

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE DEROGATION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

INTRODUCTION

L'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 111-1-4, 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 mâtes (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 mâtes (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 mâtes (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 at 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 ue 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. Il sera planté au minimum 2 arbres de haute tige par are de surface engazonnée ou plantée d'arbustes. 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 mâtes (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 mâtes (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.

ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME

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.