



# 5.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

## À JOUR DE LA MODIFICATION N°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de communauté d'Angers Loire Métropole en date du 17 novembre 2025.

Pour le président,  
Le vice-président délégué,

ROCH BRANCOUR

Transmis au préfet de département de Maine et Loire  
le 24 novembre 2025.





# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1 - RÈGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1.1 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES.....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE I : LEXIQUE .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>21</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>41</b>
Zone UA .....	43
Zone UC .....	57
Zone UD .....	73
Zone UDgare.....	85
Zone UDru.....	93
Zone UE .....	105
Zone UM.....	115
Zone UP .....	119
Zone US .....	129
Zone UX.....	139
Zone UY.....	151
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>163</b>
Zone 1AU .....	165
Zone 1AUEp .....	177
Zone 1AUmoyenne.....	185
Zone 1AUy.....	197
Zone 2AU, 2AUy et 2AU2 .....	209
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>215</b>
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>233</b>
<b>5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>251</b>
Annexe 1 : Patrimoine Bâti .....	253
Annexe 2 : Loi Barnier .....	333
Annexe 3 : Secteurs de Mixité Sociale .....	351
Annexe 4 : Changement de destination .....	355
<b>5.2 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE</b>	
<b>5.2.1 - PLAN DE ZONAGE</b>	
<b>5.2.2 - ANNEXES AU PLAN DE ZONAGE</b>	
Annexe 1 : liste des emplacements réservés	
Annexe 2 : périmètres d'attractivité des transports en commun	
Annexe 3 : secteurs à plan masse	
<b>5.2.3 - PLAN DES HAUTEURS</b>	





# INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

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

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

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

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

## - Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

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

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

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

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

Est classée en 1AU mayenne, 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 limitée (STECAL).

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

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

Il s'agit des secteurs suivants :

- « 1 » et « 2 » : identifient deux sous-secteurs en UYd : UYd1 correspond à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi que des hôtels et autres hébergements touristiques, plus bureau tandis qu'UYd2 correspond à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir d'activités de services ou hôtelières.
- « a » : Secteur destiné à limiter et encadrer la constructibilité à l'arrière des parcelles
- « c » : Secteur destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération)
- « d » : Secteur destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie
- « g » : Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts
- « h » : Secteur destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture
- « j » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées
- « k » : Secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics isolés
- « l » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, ou éducative ou pédagogique... Secteur qui, en zone Naturelle, peut être distingué en « l1 » destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, ou d'hébergement hôtelier, et « l2 » destiné aux activités à vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, ou éducative ou pédagogique...
- « m » : Secteur destiné aux activités militaires
- « n » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté)
- « p » : Secteur caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager
- « v » : Secteur à dominante viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers
- « y » : (en zone A) Secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (stockage, etc.)
- « y » : (en zone N) Secteur destiné aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage, etc.)
- « z » : Secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone.

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

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

### 5.1.1 - Dispositions réglementaires principales :

**Titre I** : lexique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article 7** : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.2 - Dispositions réglementaires complémentaires :

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

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

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

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

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

### 5.2.1 - Plan de zonage :

Il comprend :

- les limites de zones ;
- les règles graphiques d'implantation (L.151-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage (composantes végétales) identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés au titre de l'article R.151-43 4° du Code de l'Urbanisme ;
- en zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- en zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;
- les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail\* et de proximité identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme (linéaires commerciaux) ;
- les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément au Code de l'Urbanisme.

### 5.2.2 - Annexes au plan de zonage :

Le plan de zonage comporte les annexes suivantes :

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

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

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

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

### 5.2.3 - Plan des hauteurs

En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales (pièce n° 5.1 – titre II – chapitre 3), le plan des hauteurs précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire.

Il peut préciser notamment la hauteur des façades ou la hauteur des façades sur l'alignement\* (filet).

### Préconisations :

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

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

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

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

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

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

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

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





## 5.1.1 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES



***Les termes du lexique disposant d'un symbole <> bénéficient d'une illustration indicative dans le «petit lexique illustré».***

***Les termes des dispositions réglementaires disposant d'un symbole <<>> bénéficient d'une illustration indicative dans le «petit règlement illustré».***



# TITRE I

## LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

### **Agriculture urbaine :**

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

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

L'agriculture urbaine réunit les critères cumulatifs suivants :

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

**Aire de stationnement** : au sens du présent règlement, l'aire de stationnement correspond à la superficie visée à l'article R. 111-25-3 du code de l'urbanisme, à savoir qu'elle comprend :

1. Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;
2. Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;
3. Les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés mentionnés à l'article L. 111-19-1 inclus dans le périmètre du parc.

Ne sont pas compris les espaces verts ne satisfaisant pas à l'exigence mentionnée au 3., les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

Les parcs de stationnement en silo ne constituent pas une « aire de stationnement » pour l'application des règles relatives aux dispositifs d'infiltration des eaux pluviales et à la plantation des aires. Ne constituent pas non plus des aires de stationnement les espaces de travail liés à l'activité professionnelle des poids-lourds ou engins de chantier sur site (aire de manœuvre, stockage des poids-lourds ou des engins, etc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Date d'approbation du PLUi** : cette référence correspond à la date d'approbation initiale du PLUi communautaire, soit le 13 février 2017.

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

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

- o La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole et dans le cas où ce logement est accessoire à l'exploitation agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination « exploitation agricole ».

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

- o La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Habitation : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement :

- o La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Relèvent de cette sous-destination :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils sont loués moins de 120 jours par an et qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- o La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées : voir compléments de définitions ci-après.

- Commerce et activité de service : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma :

- o La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- o La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- o La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- o La sous-destination « **activités de services avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

- o La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- o La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir les touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Sont intégrés dans cette sous-destination :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, offrant plus de cinq chambres ou une capacité supérieure à 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils sont loués plus de 120 jours par an ou s'ils proposent au moins trois des prestations hôtelières suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- o La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics : la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public :

- o La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- o La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- o La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- o La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- o La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- o La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- o La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : la destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne :

- o La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et

manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- o La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- o La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions, fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- o La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- o La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Dispositifs d'infiltration des eaux pluviales (notion utilisée pour l'application des règles de stationnement)** : Dispositifs, végétalisés ou non, favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs comprennent notamment :

- Les solutions végétalisées : noue d'infiltration, jardin de pluie, fosse de plantation des arbres, etc.
- Les revêtements perméables : dalle enherbée, sable stabilisé, enrobé poreux, béton drainant, graviers, etc.
- Les aménagements hydrauliques : chaussée à structure réservoir, tranchées d'infiltration, etc.

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

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

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

**Emprise publique** : espace extérieur ouvert au public qui ne répond pas à la notion de voie publique (exemples : voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.) ni d'équipement public.

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

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

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

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

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

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

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

Les places de stationnement et les accès et circulation liés ne sont pas pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le gabarit se compose :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pour les constructions sans attique\* avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de

la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.

- Pour les constructions sans attique\* avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* situé à la verticale de la façade.
- Pour les constructions avec attique\* (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère\* est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point moyen de la face

de la construction - ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

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

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

**Hôtels et autres hébergements touristiques** : voir « Destinations et sous-destinations ».

**Hébergement étudiant** : au sens du présent règlement, l'hébergement étudiant recouvre les résidences universitaires définies à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit d'établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs. Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées ci-dessus. Sous l'égide d'un gestionnaire unique, cet établissement accueille au moins 30 personnes et propose des prestations et services communs adaptés au public spécifique qu'il héberge.

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

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

**Impasse** : Voir « voie en impasse ».

**Implantation des constructions** <> : les façades sont les éléments à considérer pour définir l'implantation de la construction. Les débords et surplombs par rapport au nu de la façade (ex : balcons, ...) ne sont pas comptabilisés.

Dans le cas d'une façade inclinée, l'élément pris en compte pour déterminer l'implantation de la construction est le nu de la façade au point le plus saillant.

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

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

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

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

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : installations susceptibles de présenter

des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

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

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

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

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

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

**Marge de recul** <> : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement\*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

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

**Muret** : petit mur bas maçonné.

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

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

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

**Ombrières ENR** : dispositif d'ombrage intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (exemple : ombrières couvertes en panneaux photovoltaïques).

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

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

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement\* du stationnement.

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

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

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

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

**Pleine terre** : Voir « espace de pleine terre ».

**Recul** <> : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement\* comptée perpendiculairement



à celui-ci.

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

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

Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaise, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations, elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.).

L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte de déchets ménagers, etc.).

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

Elle peut être en impasse.

#### Cas spécifiques

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

Ne constituent pas des voies publiques :

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



---

# TITRE II

## DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

---

### CHAPITRE 1 :

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

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

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

### CHAPITRE 2 :

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Composantes végétales :

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

Dans le cas d'un sujet présentant un état phytosanitaire dégradé, son abattage est autorisé s'il est avéré que cet état le justifie. Dans le cas d'un sujet présentant un risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, son abattage est autorisé si ce risque avéré est établi.

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

Les coupes et abattages d'arbres réalisés dans les emprises ferroviaires ou en application des obligations issues de la servitude T1, et nécessaires au bon fonctionnement du service, ne sont ni soumises aux obligations énoncées ci-après, ni soumises à diagnostic sanitaire.

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

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

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

Toutefois, sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour minimiser leur impact sur le développement de l'arbre (respect du houppier, du système racinaire, mais aussi du sol), sont autorisés dans le rayon minimal de 5 mètres à partir du tronc et/ou au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier :

- des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage et désimperméabilisation),
- des aménagements strictement nécessaires de l'espace public et des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
- des travaux d'entretien et/ou de rénovation des constructions et installations déjà existantes.

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

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

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

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

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

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

- pour les haies et ripisylves\* :
  - de préserver les sujets majeurs existants qui la composent ;
  - d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé en matière de longueur et d'intérêt écologique, et créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales ;
  - de ne pas remettre en cause la fonctionnalité de la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue. Les haies impactées dans la Trame Verte et Bleue doivent être compensées au sein de cette Trame Verte et Bleue dans un souci d'amélioration des continuités écologiques.

- pour les alignements d'arbres\* :
  - de conserver un segment du linéaire suffisant pour assurer selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace ;
  - et d'assurer la plantation, à proximité, d'un linéaire comparable, sélectionné pour son intérêt écologique et paysager.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

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

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

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

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

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

- les constructions, les piscines non couvertes, margelles, terrasses. Qu'elles génèrent ou non de l'emprise au sol, elles ne sont autorisées que si l'emprise du projet\*\* cumulée avec l'emprise des constructions existantes sur l'unité foncière situées au sein de l'espace identifié n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
- \*\* l'emprise du projet est définie par l'emprise au sol générée et/ou l'emprise des bassins de piscine, margelles, terrasses.
- les aménagements et travaux sur les ouvrages et bâtiments existants.

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

- **Recul\* ou retrait\* graphiques :**

Toute construction nouvelle est interdite entre l'alignement et le recul\* graphique figurant au plan de zonage.

Les constructions doivent donc être implantées sur ou au-delà du recul\* ou du retrait\* graphique.

- **Implantation obligatoire\* :**

Toute nouvelle construction doit être implantée sur la ligne d'implantation obligatoire\*. Toute nouvelle construction est interdite entre l'alignement et cette ligne.

A l'intérieur de ces marges de recul\*, seuls peuvent être édifiés, à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère :

- les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- les installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. En l'absence de celles-ci, hors agglomération, toute nouvelle construction doit respecter

les marges de recul minimales imposées par le règlement de voirie départementale figurant en annexe du PLUi (cf. pièce 6.3.1. Notice des informations complémentaires).

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

En façade des rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial figurant au plan de zonage, les changements de destination suivants sont interdits :

Toutes les communes hors Bouchemaine

Destination d'origine *	Changement de destination interdit
Artisanat et commerce de détail	Logement (dont garage)

Commune de Bouchemaine

Destination d'origine *	Changement de destination interdit
Artisanat et commerce de détail	Logement (dont garage), ou activité de services avec accueil d'une clientèle, ou bureau
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Logement (dont garage), ou bureau

\* Destination existante à la date d'approbation du PLUi ou issue d'un changement de destination vers cette sous-destination intervenu depuis cette date.

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

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

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

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existantes ;
- L'extension mesurée\* des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
  - L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m², toutes extensions confondues.
- La construction ou l'extension\* d'annexes\* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 20 m², toutes extensions confondues ;
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

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

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

#### 1- Emprise du bâti :

- Les constructions, installations et aménagements devront s'implanter dans les zones constructibles (zone constructible dans îlot) figurant au plan masse en respectant les implantations réglementées par



ce plan. Si aucune règle graphique particulière d'implantation n'est définie, elles pourront s'implanter librement au sein de ces emprises. Dans les espaces identifiés en tant que « fonds de parcelle inconstructibles », les constructions annexes\* sont autorisées ;

- En dehors des emprises constructibles identifiées, et sauf dispositions particulières figurant au plan, seuls seront autorisés :
  - Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux ;
  - Les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs ;
  - Les auvents, les balcons, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb ;
  - Les constructions et installations à usage de stationnements (parkings aériens, enterrés ou semi enterrés, etc.).

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

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

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

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

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

## **13. Risques naturels ou/et technologiques**

### 13.1 Plan de Prévention des Risques :

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

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

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

- un figuré ponctuel « secteur soumis au risque d'effondrement »
- une trame « secteur soumis au risque d'effondrement »
- une trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa moyen »
- une trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa fort », étant précisé que les secteurs soumis au risque d'effondrement avec un aléa fort sur les sites mentionnés au B ci-dessous sont doublés au plan de zonage d'une autre trame « zone non aedificandi ».

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

**En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.**

A. Pour les sites concernés sur Rives-du-Loir-en-Anjou et Sarrigné, et Angers (sites hors point B ci-dessous)

- Les secteurs présentant un aléa d'effondrement faible à moyen (caves ou entrées de caves) sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement » et/ou par un figuré ponctuel « secteur soumis au risque d'effondrement ».
- Les secteurs présentant un aléa d'effondrement fort (caves ou entrées de caves) sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa fort ».

B. Pour les sites des anciennes exploitations d'ardoises du pourtour d'Angers (les Ardoisières d'Angers et de l'Anjou), et les sites des mines de fer (concessions du Pavillon d'Angers, de St Barthélémy et de Trélazé) :

Les communes concernées sont les suivantes : Angers, Avrillé, Loire-Authion, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélémy-d'Anjou, Trélazé.

Les risques concernent l'effondrement localisé ou le tassement de terrain pour lesquels quatre niveaux d'aléas sont définis par l'étude réalisée par le BRGM en décembre 2020 et figurant en annexe (6.3.1 *Notice des Informations complémentaires*). Dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques, les dispositions suivantes sont définies :

- Les secteurs présentant un **aléa fort** sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa fort » et couvert par une trame non aedificandi. Dans ces secteurs, ne pourront être autorisés que les travaux relatifs au renforcement, à la mise en sécurité, à l'entretien et au maintien en l'état d'ouvrages ou de constructions. A titre l'exemple, pourraient être autorisés, sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme, des travaux tels que :
  - les travaux d'entretien courant des bâtiments existants (ex. : changement de fenêtres, réfection de toiture, isolation, panneaux solaires...) ;
  - les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort ;
  - les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées ;
  - les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé ;
  - l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires ;
  - les travaux d'entretien et de gestion d'infrastructures publiques (routes, ouvrages, réseaux...) ;
  - les travaux permettant de diminuer la vulnérabilité de l'existant ou d'améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
  - les travaux de démolition.
- Les secteurs présentant un **aléa moyen** sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement – Aléa moyen ».

Règle générale dans les secteurs d'aléa moyen :

Dans ces secteurs, ne pourront être autorisés que les travaux relatifs au renforcement, à la mise en sécurité, à l'entretien et au maintien en l'état d'ouvrages ou de constructions permis en secteurs d'aléa fort, ainsi que :

- la construction d'annexes\* non habitables (par exemple les garages, abris de jardin) disjointes du bâtiment principal (joint d'affaissement), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions\* non habitables des constructions d'habitation existantes (par exemple les garages), disjointes du bâtiment principal (joint d'affaissement), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions des constructions à usage d'activités, disjointes du bâtiment principal (joint d'affaissement), ainsi que la construction d'annexes à ces constructions, dans la limite la plus favorable entre 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou une augmentation de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi\*.

#### Règle alternative dans les secteurs d'aléa moyen :

En outre, dans ces secteurs, s'il est expressément établi par le pétitionnaire, compte tenu de l'aléa connu, qu'un projet n'est pas exposé à un risque du fait de sa nature, de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, l'autorité administrative pourra l'autoriser en l'assortissant, le cas échéant, de prescriptions. L'autorité compétente veillera à apprécier ces conditions en collaboration avec les services compétents, notamment les services de l'Etat.

- Les secteurs présentant un **aléa faible et très faible** sont représentés au plan de zonage sous la trame « secteur soumis au risque d'effondrement ».

Dans ces secteurs, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.

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

##### Risques :

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

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

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

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

Plusieurs zones non aedificandi (éditées au titre de l'article R. 151-34 1° du code de l'urbanisme) figurent au plan de zonage sur les secteurs concernés par un aléa fort de risque d'effondrement pour les sites des anciennes exploitations ardoisières du pourtour d'Angers et des mines de fer du Pavillon (Angers, Avrillé, Loire-Authion, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélémy-d'Anjou, Trélazé). Seuls les travaux mentionnés au titre 13B ci-dessus sont autorisés.

##### Compensation écologique :

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

## CHAPITRE 3 :

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

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

Il précise :

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 4 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le projet tend à réduire la vulnérabilité ;
- le bâtiment initial a été régulièrement édifié ;

- la reconstruction est réalisée sur le même terrain.

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

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

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

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

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

Les occupations des sols autorisées dans le présent règlement intègrent le droit de réaliser des installations

- de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- Leur implantation doit être située à moins de 30 m de la ou les constructions principales existantes. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 100 m si le projet justifie de contraintes techniques ou patrimoniales spécifiques.
- L'intégration à l'environnement doit être respectée.
- Leur implantation ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole.

En outre, lorsqu'il s'agit d'installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, les dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique ne doivent pas générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et de leurs éventuelles évolutions.

#### 6. Nuisances liées aux rayonnements électromagnétiques :

Tout projet d'implantation d'une infrastructure de production et de transport de l'électricité (générant des champs électromagnétiques d'extrêmement basses fréquences) ou d'une infrastructure de télécommunication (générant des radiofréquences) doit prendre en compte la réglementation en vigueur concernant les rayonnements électromagnétiques en prêtant une attention particulière aux établissements scolaires, crèches et établissements de soins pour lesquels des dispositions spéciales sont prévues. De même, tout projet de bâtiment à proximité d'une infrastructure de production et de transport de l'électricité doit prendre en compte cette réglementation, en particulier si le projet concerne un établissement scolaire, une crèche ou un établissement de soin.

## CHAPITRE 5 :

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

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

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

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

Le nombre de places de stationnement exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles

autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi\*.

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

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

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher\*, toute tranche commencée est due.

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

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

## II. Stationnement des vélos

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

### 1. Règles quantitatives (normes minimales) :

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

Destination et sous- destinations		Nombre minimum requis
Logement* (à partir de 2 logements)		1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec minimum 1 emplacement par logement. + 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements vélos exigés
Hébergement étudiant*		Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun : 1 emplacement pour 2 places d'hébergement En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun : 1 emplacement pour 1 place d'hébergement
Bureau*		1 emplacement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher* + 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements vélos exigés
Artisanat et commerce de détail*, restauration*	Moins de 300 m <sup>2</sup>	Pas d'obligation
	De 300 à 800 m <sup>2</sup>	Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : pas d'obligation En dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : 5 emplacements + 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement réalisées pour les voitures
	Au-delà de 800 m <sup>2</sup>	Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : pas d'obligation En dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : 10 emplacements + 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement réalisées pour les voitures

Destination et sous- destinations	Nombre minimum requis
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre d'emplacements à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins des salariés, clients ou usagers,</li> <li>- de la destination de la construction,</li> <li>- de la situation géographique du projet.</li> </ul>

## 2. Règles qualitatives

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

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

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

- Pour la réalisation des emplacements vélos répondant aux besoins du logement\*, de l'hébergement étudiant\* et du bureau\*, les caractéristiques suivantes sont à respecter :
  - il est demandé la réalisation de locaux clos ou sécurisés (sous contrôle d'accès), couverts et éclairés;
  - les locaux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, sans marche à franchir et se situer de préférence au même niveau que l'espace public ;
  - chaque emplacement doit être équipé d'un dispositif d'attache sécurisé permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue <<>>;
  - la hauteur sous plafond doit être confortable, avec un minimum de 2,20 mètres de hauteur sous plafond.

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

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

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

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

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

## III. Stationnement des véhicules motorisés

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

Le stationnement des automobilistes 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 pour l'automobile et facilement accessibles.



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

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés\*, les normes définies ci-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-avant. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est possible de répondre aux obligations en matière de stationnement à l'échelle de l'ensemble du projet (exemple : parc de stationnement mutualisé, etc.).

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

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, le bénéficiaire peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

## 2. Règles quantitatives :

### 2.1. Règles générales

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

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

<u>Localisation du projet</u>	<u>Nombre de places minimum requis</u>
Périmètres d'attractivité des transports en commun* – zones 1 et 2	Logement social : 0,5 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun*	Logement social : 1 place par logement Logement de droit commun : 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec minimum 1 place pour les logements comportant 1 à 3 pièces et avec minimum 2 places pour les logements comportant 4 pièces et plus.

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

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

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

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

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

L'étude des besoins doit notamment prendre en compte :

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

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

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

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



**2.1.4. Constructions destinées aux hôtels\* et autres hébergements touristiques\* :**

<u>Localisation du projet</u>	<u>Nombre de places minimum requis</u>
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

**2.1.5. Constructions destinées au bureau\* :**

Les normes sont exprimées par des minimums et des maximums.

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet. Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun\* (zones 1 et 2), le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2. Règles particulières applicables aux projets sur les constructions existantes**

#### **2.2.1. Changement de destination ou de sous-destination.**

Règle générale applicable sur l'ensemble du territoire

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées, ou de la surface de plancher créée par changement de destination, ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du PLUi\*.

Cas particulier

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

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

les règles suivantes sont appliquées :

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

**2.2.2. Extension\* d'une construction existante**Règle générale applicable sur l'ensemble du territoire

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

Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

les règles suivantes sont appliquées :

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

### **2.2.3. Division de logements**

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

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

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

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

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

la règle suivante est appliquée : les logements créés sont exonérés de 5 places maximum, sous réserve que tous les logements créés par la division aient une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

### **2.2.4. Projets successifs et/ou concomitants**

La réduction forfaitaire des places de stationnement est plafonnée à 5 places pour l'ensemble des projets successifs et/ou concomitants réalisés depuis la date d'approbation du PLUi\*.

## **3. Règles qualitatives :**

### **3.1. Intégration au volume construit <<>>**

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

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

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

### **3.2. Dispositifs d'infiltration des eaux pluviales\* <<>>**

Tout projet doit être conforme aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

Toute aire de stationnement\* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des dispositifs végétalisés ou non, favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales sur 50% minimum de l'aire de stationnement.

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

Cette règle ne s'applique pas :

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

### **3.3. Plantation des aires de stationnement\* <<>>**

Tout projet doit être conforme aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme en matière d'ombrage des parcs de stationnement.

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

### **3.3.1 Création d'une nouvelle aire de stationnement\* :**

Toute nouvelle aire de stationnement aérienne de plus de 5 places réalisée doit être plantée d'1 arbre à canopée large pour 3 places de stationnement réalisées.

Lorsque l'aire de stationnement\* est partiellement couverte en ombrières ENR <<>>, le calcul du nombre d'arbres à planter se fait sur les places non recouvertes par les ombrières.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement\* de manière à ombrager les places. Elles peuvent être regroupées en un ou plusieurs bosquets, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Lorsque l'aire de stationnement n'est pas soumise à l'obligation d'ombrage au titre du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme
- Lorsque l'aire de stationnement est partiellement couverte en ombrières ENR.

Les plantations doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

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

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

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

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

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

Pour les interventions plus lourdes sur les parkings existants, le projet doit proposer un aménagement paysager et la plantation d'arbres de haute tige.

Les arbres à canopée large existants doivent autant que possible être conservés.



---

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---





# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

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

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

Elle peut comprendre les indices suivants :

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

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

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

#### ARTICLE UA 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

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

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

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

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

- les terrains de camping.

#### ARTICLE UA 1.2 : De plus, dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\* de 15 mètres :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE UA 2.1 : Dans l'ensemble de la zone (à l'exception des secteurs indicés «a», «j», «n» et «p»), sont autorisées, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

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

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

- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, ou au bureau\*, à condition qu'ils soient liés à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique existante dans le secteur ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels et autres hébergements touristiques
- les constructions, installations et aménagements destinées au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\*;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement, à condition qu'ils soient liés aux vocations autorisées dans le secteur ;
- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation\* à condition qu'elles soient mesurées. L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;

- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.

### **ARTICLE UA 2.2 :**

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

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

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

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

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

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

**A.** Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :

- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui sont de caractère :
  - L'extension des constructions ;
  - Le changement de destination des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui ne sont pas de caractère
  - Pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
    - Le changement de destination\* des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou des) construction(s) de caractère.
    - L'extension mesurée\* des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension\* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
  - De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
    - La construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - L'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\*.
      - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
      - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises ;
    - La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- . Elle doit être située à proximité de la construction destinée à l'habitation\* ;
- . L'intégration à l'environnement doit être respectée.

**B.** Les constructions, installations et aménagements 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 préservant :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

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

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

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
  - Le long des voies publiques\*existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
    - ° Soit à l'alignement\*, ou à la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue le cas échéant, pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
    - ° Soit librement si l'alignement (ou la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue) est marqué par une continuité visuelle bâtie\*.
  - Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en retrait\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et/ou nouvelles dans les cas précités (préservation d'une composante végétale identifiée, raisons de sécurité, extension dans la continuité d'une construction existante...).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UA 4

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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\* les constructions, installations et aménagements implantés sur l'alignement\* doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.

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

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

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

- Au-delà de la bande E\*, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés soit sur la limite séparative\*, soit en respectant un retrait\* au moins égal à 2 mètres.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UA 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UA 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 7.1 : Principes

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

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

### ARTICLE UA 7.2 : A l'intérieur de la bande E de 15 mètres de profondeur (ou 28 mètres de profondeur quai Gambetta)

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

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

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

Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites séparatives\* doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites séparatives\* si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <>>

### ARTICLE UA 7.3 : Au-delà de la bande E\* :

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

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

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

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



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

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 4 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur (construction ou mur de clôture) en bon état édifié au niveau de la limite séparative et qui présente une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur en bon état, dans la limite de la hauteur du mur sur la limite séparative, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Tout point de la construction, compté perpendiculairement à la limite séparative, devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

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

Exceptionnellement, lorsqu'il s'agit d'un mur de qualité patrimoniale (exemple : ancien mur d'enceinte, etc.), l'adossement au mur pourra être total ou partiel (dans ce cas, la distance minimale de retrait de 2m par rapport à la limite séparative -cf article 4- ne s'applique pas). Le respect de l'enveloppe constructible telle que déterminée ci-dessus reste applicable.

#### **ARTICLE UA 7.4 :**

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UA 8 ASPECT 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

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

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



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

### **Toitures**

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

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

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

Dispositions applicables aux clôtures

#### **- Dispositions générales**

Dans les secteurs très arborés, l'ambiance végétale devra être préservée et largement perceptible depuis l'espace public.

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

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

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

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 sera également visé une sobriété de conception : maximum 2 matériaux/teintes mis en œuvre et les effets de contraste trop importants (noir/blanc) seront interdits.

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

- Les clôtures (y compris les murs, murets\*, et portails) devront respecter les caractéristiques (végétalisation, hauteur, aspect) de leur environnement à l'échelle du quartier, de la rue ou en relation avec les constructions qui les enserrent.
- Dans le cas d'un environnement hétérogène ne présentant pas de caractéristiques partagées, alors la clôture devra respecter les dispositions suivantes :
  - La hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1m80
  - Le soubassement représente au maximum la moitié de la hauteur totale de la clôture. Sur la partie haute, le vide représente à minima 1/3 des parties pleines avec un minimum de 3 cm afin de préserver des porosités et la perception de la végétation des jardins depuis l'espace public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération. Au sein des périmètres des ZAC Lac de Maine et Mollière Sud à Angers, une clôture végétale doit être préservée ou réalisée et la végétalisation devra être dominante depuis la perception de l'espace public. La végétation pourra être uniquement doublée par un grillage qui devra être incorporé dans la haie et non visible de l'espace public à terme.

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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1m80.

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

#### - Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dans le secteur 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\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m². <<>>

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m².

## ARTICLE UA 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE UA 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

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

## ARTICLE UA 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE UA 12.2 : **Eaux usées**

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

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

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

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

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

#### **Cas spécifiques**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UA 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE UA 13 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 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 des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

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

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

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

#### ARTICLE UC 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

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

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

- les terrains de camping.

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

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

#### ARTICLE UC 1.2 : **De plus, dans le secteur indicé « a », au-delà de la bande E\* :**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **ARTICLE UC 2.1 :** Dans l'ensemble de la zone (à l'exception des secteurs indicés «a», «j», «n» et «p»), sont autorisées sous conditions :

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

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

- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, ou au bureau\*, à condition qu'ils soient liés à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique existante dans le secteur ;

- les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* et autres hébergements touristiques\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement\*, à condition qu'ils soient liés aux vocations autorisées dans la zone ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation\* à condition qu'elles soient mesurées. L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>.
- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'usage d'habitation\* existante sur l'unité foncière ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.

## **ARTICLE UC 2.2 :**

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

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

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

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

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

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

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

**A.** Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :

- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui sont de caractère :
  - L'extension des constructions ;
  - Le changement de destination des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui ne sont pas de caractère :

- Pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
    - Le changement de destination\* des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou des) construction(s) de caractère.
    - L'extension mesurée\* des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension\* est limitée à 50 m².
  - De plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
    - La construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
      - L'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\*.
      - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
      - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 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 destinée à l'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 préservant :
    - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
    - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
  - Les évolutions des éléments bâtis de caractère préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

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

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

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies publiques\*, la règle s'applique le

long de l'une des voies au moins.

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

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UC 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UC 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UC 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC 7.1 : Principes

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

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

### ARTICLE UC 7.2 : 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.

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

Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites séparatives\* doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites séparatives\* si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <>>

### ARTICLE UC 7.3 : Au-delà de la bande E\* :

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

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

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

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

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

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 3,5 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur (construction ou mur de clôture) en bon état édifié au niveau de la limite séparative et qui présente une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur en bon état, dans la limite de la hauteur du mur sur la limite séparative, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Tout point de la construction, compté perpendiculairement à la limite séparative, devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

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

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

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

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

Exceptionnellement, lorsqu'il s'agit d'un mur de qualité patrimoniale (exemple : ancien mur d'enceinte, etc.), l'adossement au mur pourra être total ou partiel (dans ce cas, la distance minimale de retrait de 2m par rapport à la limite séparative -cf article 4- ne s'applique pas). Le respect de l'enveloppe constructible telle que déterminée ci-dessus reste applicable.

#### **ARTICLE UC 7.4 :**

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

Dans la zone UC des Allumettes à Trélazé, la hauteur plafond définie au plan des hauteurs peut être dépassée pour la réalisation d'une cheminée reconstituée en tant qu'œuvre d'art.

## **ARTICLE UC 8 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes,

formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

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

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

### **Toitures**

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

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

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

### **Dispositions applicables aux clôtures :**

#### **- Dispositions générales**

Dans les secteurs très arborés, l'ambiance végétale devra être préservée et largement perceptible depuis l'espace public.

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

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

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

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 sera également visé une sobriété de conception : maximum 2 matériaux/teintes mis en œuvre et les effets de contraste trop importants (noir/blanc) seront interdits.

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

- Les clôtures (y compris les murs, murets\*, et portails) devront respecter les caractéristiques (végétalisation, hauteur, aspect) de leur environnement à l'échelle du quartier, de la rue ou en relation avec les constructions qui les enserrent.
- Dans le cas d'un environnement hétérogène ne présentant pas de caractéristiques partagées, alors la clôture devra respecter les dispositions suivantes :
  - La hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1m80
  - Le soubassement représente au maximum la moitié de la hauteur totale de la clôture. Sur la partie haute, le vide représente à minima 1/3 des parties pleines avec un minimum de 3 cm afin de préserver des porosités et la perception de la végétation des jardins depuis l'espace public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération. Au sein des périmètres des ZAC Lac de Maine et Mollière Sud à Angers, une clôture végétale doit être préservée ou réalisée et la végétalisation devra être dominante depuis la perception de l'espace public. La végétation pourra être uniquement doublée par un grillage qui devra être incorporé dans la haie et non visible de l'espace public à terme.



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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1m80.

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

- Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 30% de la



surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;

- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone. <<>>

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

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

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité...).

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

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

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

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

De plus, dans le secteur indicé « p » :

Pour tout projet :

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

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

## ARTICLE UC 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE UC 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie

accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;

- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

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**

### ARTICLE UC 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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 (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

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

### **ARTICLE UC 12.3 : Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UC 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

## **ARTICLE UC 13 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 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 des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

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

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

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

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

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

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

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



- compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

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

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

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Le long des voies publiques\* existants ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* des voies\* ;
  - Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

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

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

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
  - En cas d'implantation en recul\* : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture dans la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
  - Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 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 ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UD 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

## ARTICLE UD 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UD 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UD 7.1 : Principes

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

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et

services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

#### **ARTICLE UD 7.2 :** **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\*.

#### **ARTICLE UD 7.3 :** **Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative\* :**

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

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

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

- sur la limite séparative\*, EC = h
- dans la profondeur de 4m à compter de la limite séparative\*, EC = h
- A une distance de 4m de la limite séparative\* et au-delà, :  
pour  $L \leq H/2$ , EC = h  
pour  $L > H/2$ ,  $EC \leq L \times 2$  (ou  $L \geq EC/2$ )  
EC étant la hauteur maximale de l'enveloppe, à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir,  
L étant la distance de tout point comptée perpendiculairement à la limite séparative\*. h étant la hauteur de construction déjà existante sur la limite séparative.

**ARTICLE UD 7.4 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

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

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en

bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites séparatives\* doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites séparatives\* si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 «Plan des hauteurs» ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UD 8 ASPECT 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

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

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

### Toitures

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

### Dispositifs d'énergies renouvelables

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

### Dispositions spécifiques aux clôtures

#### - Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

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

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...).

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

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

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

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

## ARTICLE UD 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

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

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UD 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s)

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

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

### ARTICLE UD 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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 (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

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

### ARTICLE UD 12.3 : Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux



de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

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

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

#### **ARTICLE UD 12.4 : Défense incendie**

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

#### **ARTICLE UD 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE UD 13 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 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, le projet Cours Saint Laud qui regroupe les opérations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\* et le long des emprises publiques\* :

- Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, toute construction doit être édifiée à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie\*

Certaines constructions en recul\* ou en saillie pourront être autorisées en fonction de la composition urbaine et architecturale, sous réserve que la continuité visuelle des façades soit assurée pour constituer l'effet de rue.

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

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 4 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 UD<sub>gare</sub> 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale de 33 mètres ne doit pas être atteinte sur tout un linéaire de façades : des percées visuelles devront être ménagées afin de générer un front urbain crénelé.

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

## **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 8 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les façades sur voies ou emprises publiques des parcs de stationnement, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les murs pignons doivent être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux qui seront construits en mitoyenneté.

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

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

Les saillies techniques en toiture ou en façade doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

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

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

### **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\*.

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

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

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

## **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces végétalisés (y compris dalles végétalisées, terrasses et toitures-terrasses végétalisées) doit être réservée à hauteur de 15% de surface totale de l'unité foncière\*.

## **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UD<sub>gare</sub> 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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.

Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de

faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

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

## ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE UD<sub>gare</sub> 12.2 : Eaux usées

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

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

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

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

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

#### **Cas spécifiques :**

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



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

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

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

### **ARTICLE 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 excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE UDgare 12.4 : Défense incendie**

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

### **ARTICLE UDgare 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE UD<sub>gare</sub> 13 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 UD<sub>gare</sub> 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 interdits :**

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

### ARTICLE 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 destinés à l'industrie et l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* ainsi que leurs extensions à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

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

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

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* des voies\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement\*.

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

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

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

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
  - En cas d'implantation en recul\* : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture dans la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;

- Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UDru 4 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 ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UDru 5 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

## ARTICLE UDru 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UDru 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE UDru 7.1 : Principes**

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

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

**ARTICLE UDru 7.2 : Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative\* :**

La hauteur en tout point des constructions édifiées sur la limite séparative\* ou dans la profondeur de 4 m à compter de celle-ci ne peut excéder une hauteur maximale\* de 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur (construction ou mur de clôture) en bon état d'une hauteur supérieure édifié au niveau de la limite séparative. Ainsi, pour tout type de construction, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

- sur la limite séparative\*, EC = 6m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ; ou EC = h (si h > 6m)
- dans la profondeur de 4m à compter de la limite séparative\*, EC = 6m, ou EC = h (si h > 6m)
- A une distance de 4m de la limite séparative\* et au-delà, l'enveloppe EC est fixée par le plafond des hauteurs figurant au plan des hauteurs.

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

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

**ARTICLE UDru 7.3 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

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

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites séparatives\* doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites séparatives\* si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 «Plan des hauteurs» ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UDru 8 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

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

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

### Toitures

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

### Dispositifs d'énergies renouvelables

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

### Dispositions spécifiques aux clôtures

#### - Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Cas particuliers

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

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

## ARTICLE UDru 9

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

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

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

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

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

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

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation

du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...).

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

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

En cas d'impossibilité technique avérée (taille ou configuration de la parcelle, risque, etc.), une surface équivalente à celle des coefficients d'espace libre\* et de pleine terre\* exigés doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

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

## ARTICLE UDru 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement.

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

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

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UDru 11 **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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

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 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 au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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 (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

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

### ARTICLE 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 excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE UDru 12.4 : Défense incendie**

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

#### **ARTICLE UDru 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE UDru 13 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 (enseignement supérieur, activités économiques technopolitaines, équipements culturels et sportifs etc.).

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux grands équipements d'intérêt collectif structurants qui participent au rayonnement d'Angers Loire Métropole. Seules y sont autorisées les activités connexes liées au fonctionnement et au développement du rayonnement de ces équipements majeurs.

Elle peut comprendre l' **indice 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, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions, à condition qu'ils soient de rayonnement métropolitain ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions, à condition qu'ils soient complémentaires aux occupations autorisées dans la zone ou qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\*, à condition qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone ou qu'ils participent au rayonnement métropolitain de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* et aux autres hébergements touristiques\*, sous réserve qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, au commerce de gros\* et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les constructions, aménagements et installations destinés à la restauration\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux grands équipements existants ;
- Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\*, existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* ;



- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes à condition qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup> extensions comprises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions ou les modifications des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone à condition qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne insertion paysagère.
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle du secteur (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

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

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition qu'ils soient liés à une activité tertiaire (laboratoires pharmaceutiques, recherche et développement, formation, enseignement supérieur, etc.) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* à condition qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : logements étudiants ou chercheurs).

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

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

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
  - Soit en recul en fonction de la composition urbaine et architecturale
  - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE UE 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

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

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur ;
- Pour des motifs bioclimatiques\*, une implantation dans la marge de retrait\* pourra être autorisée.

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

### **ARTICLE UE 7.1 :**

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

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

### **ARTICLE UE 7.2 :**

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

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

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite

séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <<>>

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.
- Sur le périmètre du parc Terra Botanica, le dépassement du plafond des hauteurs sera possible dans le cadre d'un unique projet de construction ou d'installation. Ce projet ne pourra excéder une hauteur de 40 mètres.

## ARTICLE UE 8 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).

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

### Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### Toitures

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

### Dispositifs d'énergies renouvelables

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

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

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

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

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

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

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière\*.

## **ARTICLE UE 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UE 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut fi(peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour

ficelle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;

- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

## ARTICLE UE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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.

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

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

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

#### **Cas spécifiques**

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

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

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

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

### **ARTICLE UE 12.3 :    Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **ARTICLE UE 12.4 :    Défense incendie**

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

### **ARTICLE UE 12.5 :    Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

## **ARTICLE UE 13            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 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, quelle que soit leur destination, à condition qu'ils soient à vocation militaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition qu'elles soient nécessaires aux activités militaires et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient liés à l'aménagement d'infrastructures.

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

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

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

Tout construction, installation et aménagement doit être édifié à au moins 3 mètres de l'alignement\*.

Pour la zone UM liée à l'ETAS : le long de la route de Laval (ex RN 162), toute construction doit être implantée à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

### ARTICLE UM 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 dépasse pas 4 mètres.

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

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

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

Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

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

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

## **ARTICLE UM 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

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

**Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UM 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

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

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE UM 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de voie en impasse n'est pas souhaitée. Cependant, dans le cas d'impossibilité technique de réaliser un maillage viaire, le projet peut aménager une voie en impasse\* ; dans ce cas, celle-ci doit être aménagée dans sa partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

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

### ARTICLE UM 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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.

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

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

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

#### **Cas spécifiques**

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

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

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

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

### ARTICLE UM 12.3 : Eaux pluviales

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

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

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

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

#### **ARTICLE UM 12.4 : Défense incendie**

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

#### **ARTICLE UM 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE UM 13 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 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 autorisés, sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements, quelle que soit leur destination à l'exception de l'habitation\*, si l'une des conditions suivantes est remplie :
  - qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique et administrative des parcs et des cimetières ;
  - qu'ils soient nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public ;
  - qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* déjà présents au sein des parcs ;
  - qu'ils aient une vocation pédagogique en lien avec la découverte de la nature ;
- les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination restauration\* ou la destination équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- l'extension mesurée des constructions existantes destinées à la restauration\* ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur et à la gestion de l'espace et aux constructions, installations et aménagements autorisés dans le présent article.

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

### **ARTICLE UP 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Toute construction, installation et aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

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

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Dès lors qu'une continuité visuelle bâtie\* marque l'alignement\* ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au



plan de zonage ;

- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante non implantée à l'alignement\* dès lors qu'elle s'implante selon un recul\* identique ou supérieur au recul\* de la construction existante.

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

## ARTICLE UP 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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.

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 assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

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

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UP 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE UP 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UP 7.1 :

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

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

**ARTICLE UP 7.2 :**

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

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

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.

Exceptionnellement, lorsqu'il s'agit d'un mur de qualité patrimoniale (exemple : ancien mur d'enceinte, etc.), l'adossement au mur pourra être total ou partiel (dans ce cas, la distance minimale de retrait de 2m par rapport à la limite séparative -cf article 4- ne s'applique pas).

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UP 8 ASPECT 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

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

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

### **Toitures**

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

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s)

doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade et de la toiture.

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

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

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

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

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

Pour tout projet :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 80% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...).

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

## ARTICLE UP 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

Tout projet de construction nouvelle est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UP 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut fi(peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour ficelle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

#### ARTICLE UP 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE UP 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

##### ARTICLE UP 12.2 : **Eaux usées**

(Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

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

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

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

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

### **Cas spécifiques**

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

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

## **ARTICLE UP 12.3 : Eaux pluviales**

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

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

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

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

## **ARTICLE UP 12.4 : Défense incendie**

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

## **ARTICLE UP 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE UP 13 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 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 destinés à l'exploitation agricole\* et à l'exploitation forestière\* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* et l'entrepôt\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au centre des congrès et d'exposition\* et au cinéma\* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

#### Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* et au bureau\*, à condition d'être liés à la vocation santé et médico-sociale ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* et aux autres hébergements touristiques\* à condition que la proximité avec les établissements de santé soit nécessaire (hôtel hospitalier, etc.) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation, à condition d'être liés à la vocation santé et médico-sociale (soins de suite, accueil des familles, personnels de santé, etc.) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions et installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique (crèche, etc.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;



- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les entrepôts liés aux activités admises dans la zone sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ou aux personnes dont la présence permanente sur site est nécessaire ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- Les annexes non accolées des constructions existantes destinées à l'habitation\* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- Les annexes des constructions destinées à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existantes et compatibles avec la zone si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'annexe est située à moins de 30 mètres de la construction existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'emprise au sol n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- Les annexes des constructions destinées au commerce de gros\*, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\* et au bureau\* existantes et non liées à la vocation santé et médico-sociale et compatibles avec la vocation de la zone :
  - l'annexe est située à moins de 30 mètres de la construction existante sur l'unité foncière ;
  - l'emprise au sol n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'industrie et à l'entrepôt existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

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

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

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

Toute construction, installation et aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter avec un recul\* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

De plus, des implantations différentes seront autorisées sur le secteur du CHU où les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* ;
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement\*.

Des constructions et installations de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès\* à la voie.

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

### ARTICLE US 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés en observant un retrait\* égal à la hauteur de la construction avec une distance minimale de 5 mètres.

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

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions ;
- Aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

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

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

### ARTICLE US 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE 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

Article non réglementé.

## ARTICLE US 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE US 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

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

**ARTICLE US 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

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

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <<>>
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE US 8 ASPECT 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

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

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

#### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Toitures**

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

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

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

## **ARTICLE US 9**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE US 10**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE US 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

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

#### ARTICLE US 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

##### 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 (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

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

### **ARTICLE US 12.3 : Eaux pluviales**

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

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

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

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

### **ARTICLE US 12.4 : Défense incendie**

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

### **ARTICLE US 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)

- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

## **ARTICLE US 13 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 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 UX

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UX** correspond à des zones à dominante d'habitat localisées au sein des espaces agricoles et naturels, regroupant plus d'une quinzaine d'habitations, présentant un caractère urbanisé et ne présentant pas de risques et/ou nuisances majeurs (proximité de sièges / bâtiments agricoles, zones inondables, zones de risques, ...).

Dans ces zones, définies au plus près de l'enveloppe urbaine existante, de nouvelles constructions à vocation d'habitat peuvent être autorisées.

Elle peut comprendre les **indices suivants** :

« **a** » Secteur où la constructibilité des parcelles est limitée et encadrée au-delà d'une « bande A » définie au plan de zonage, en vue de la maîtrise du développement

« **b** » : Secteur où la constructibilité des parcelles est strictement limitée aux seules extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes (pas de nouvelle habitation).

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

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

Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II – Chapitre 4) et à l'article UX 2.

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

#### ARTICLE UX 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole) ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et de réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, aux aires de service et de repos et stations services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- L'extension des constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* présents dans la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

#### ARTICLE UX 2.2 : De plus, dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs indicés « a » et « b », sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, extensions, changements de destination destinés à l'habitation\*, aux autres hébergements touristiques\* et leurs annexes si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

- A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées :
  - les extensions des constructions destinées à l'habitation\* et existantes à la date d'approbation du PLUi\* , à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 39 m<sup>2</sup>.
- Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

### **ARTICLE UX 2.3 :**

**Dans le secteur indicé « a », en complément de l'article UX 2.1, seuls sont autorisés sous conditions :**

**A.** A l'intérieur de la « bande A » repérée au plan de zonage : les constructions, extensions, changements de destination destinés à l'habitation\*, aux autres hébergements touristiques\* et leurs annexes si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions destinées à l'habitation\* et existantes à la date d'approbation du PLUi\* , à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 39 m<sup>2</sup>.

**B.** En dehors de la « bande A » repérée au plan de zonage :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**ARTICLE UX 2.4 :**

**Dans le secteur indicé « b », en complément de l'article UX 2.1, seules sont autorisées sous conditions :**

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
  - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- La construction, la réfection ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.
- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole ;
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

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

### **ARTICLE UX 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction et installation nouvelle ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Le long des voies publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile\* :
    - Soit à l'alignement\* ;
    - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.
- Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE UX 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non réglementé.

## ARTICLE UX 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser les dispositions précisées dans le tableau ci-dessous au regard de la surface totale de l'unité foncière classée en zone UX :

Superficie totale unité foncière (UF) classée en UX	Emprise au sol totale maximale
UF < 700 m <sup>2</sup>	50% dans la limite de 245 m <sup>2</sup>
700 m <sup>2</sup> ≤ UF < 1500 m <sup>2</sup>	35% dans la limite de 300 m <sup>2</sup>
UF ≥ 1500 m <sup>2</sup>	20% dans la limite de 350 m <sup>2</sup>

## ARTICLE UX 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UX 7.1 : Hauteurs maximales

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

Pour les constructions destinées à l'habitation\* ou à l'exploitation agricole\* (dans le cas uniquement du logement de l'exploitant) autorisées dans la zone :

- Hauteur maximale à l'égoût : 7 mètres
- Hauteur maximale au faîtage : 10 mètres

Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi\*, d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

12 mètres

### ARTICLE UX 7.2 : Hauteurs des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les cas, tout point de la construction devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

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

Les constructions édifiées en limite séparative\* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 3,50 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur (construction ou mur de clôture) en bon état édifié au niveau de la limite séparative et qui présente une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur en bon état, dans la limite de

la hauteur du mur sur la limite séparative, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Tout point de la construction, compté perpendiculairement à la limite séparative, devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

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

### **ARTICLE UX 7.3 : Dispositions particulières**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UX 8 ASPECT 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).

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

### **Toitures**

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

Dispositifs d'énergies renouvelables

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

### **Dispositions spécifiques aux clôtures :**

#### **- Dispositions générales :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques\*, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée.

- Cas particuliers :

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

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

## ARTICLE UX 9

## OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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



biodiversité en milieu urbain.

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

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

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

Pour tout projet :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur du pourcentage de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, indiqué dans le tableau ci-dessous :

Superficie totale unité foncière (UF) classée en UX	Coefficient d'espace libre minimum
UF < 700 m <sup>2</sup>	50%
700 m <sup>2</sup> ≤ UF < 1500 m <sup>2</sup>	65%
UF ≥ 1500 m <sup>2</sup>	80%

- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...)

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

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

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

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

## ARTICLE UX 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

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

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

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

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE UX 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

Les accès\* sur les routes départementales sont limitées au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

## ARTICLE UX 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### ARTICLE UX 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE UX 12.2 : Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

#### **Cas spécifiques**

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

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

### ARTICLE UX 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de

l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE UX 12.4 :** **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UX 12.5 :** **Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE UX 13 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 UX 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.). d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

**La zone UY** correspond aux zones destinées aux activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage\*.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « **c** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).
- « **d** » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités industrielles et artisanales. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **UYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi que des hôtels et du bureau ; **UYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.
- « **g** » : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture et au maraîchage.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### ARTICLE UY 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques\*.

#### ARTICLE UY 1.2 : Sont également interdits en secteur UYc :

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*.

#### ARTICLE UY 1.3 : Sont également interdits en secteur UYd1 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers au nord de la rue Edgard Pisani,, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\*.

#### Sont également interdits en secteur UYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux hôtels\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* ou au centre des congrès et d'exposition\*.

#### ARTICLE UY 1.4 : Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du UYg :

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### ARTICLE UY 1.5 : Sont également interdits en secteur UYg :

- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de services avec accueil d'une clientèle \* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* et au centre des congrès et d'exposition\*.

**ARTICLE UY 1.6 :** **Sont également interdits en secteur UYh :**

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2.2, toutes les constructions, installations et aménagements.

**ARTICLE UY 2** **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**  
**AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**ARTICLE UY 2.1 :** **Sont autorisés dans l'ensemble des zones UY :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article UY1, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes à la date d'approbation du PLUi\*, à condition qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes à la date d'approbation du PLUi\* à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

**Sont également autorisés dans le secteur UYc :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés aux commerces et activités de services \*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* existants et compatibles avec la vocation du secteur, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'elle n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\*.

**Sont également autorisés dans le secteur UYd1 :**



- Les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, aux hôtels\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les extensions mesurées\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* ;
- dans le périmètre de la ZAC Saint Serge Faubourg Actif, la destination des rez-de-chaussée doit être consacrée principalement à l'industrie\*, au commerce de gros\* ou à la restauration\*. Toute(s) destination(s) autre(s), autorisée(s) dans le secteur, est (sont) admise(s) en rez-de-chaussée à condition que la superficie qui lui (leur) est consacrée n'excède pas 25% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction ou de la partie du rez-de-chaussée de la construction concernée par le projet.

### **Sont également autorisés dans le secteur UYd2 :**

- les constructions, installations et aménagements destinés au commerce de gros\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* ;
- les activités de service\* liées aux poids-lourds (contrôle technique poids-lourds, station de lavage poids-lourds, etc.),
- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* à condition qu'ils soient nécessaires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière\* que ladite construction ;
- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, au bureau\* ou hôtels\*, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* .

### **Sont également autorisés dans le secteur UYq :**

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et au commerce de gros\*, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* et aux activités de services avec accueil d'une clientèle\* existants et non complémentaires à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* .

## **ARTICLE UY 2.2 :**

### **Sont seulement autorisés dans le secteur UYh :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, au commerce de gros\*, aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, à l'exploitation agricole\*, à condition qu'ils soient liés aux activités horticoles et maraîchères ;
- les extensions mesurées de constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* existants et non complémentaire à une occupation du sol autorisée dans le secteur, à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* .



## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE UY 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 4****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit en limites séparatives\* ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

Les constructions implantées en limites séparatives\* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions\* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UY 6****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE UY 7****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****ARTICLE UY 7.1 :**

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE UY 7.2 :**

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par

le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies. <<>>

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UY 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul\* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

### Dispositions applicables aux façades et volume des constructions

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même

soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### **- Dispositions générales**

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques\* pourront être avantageusement remplacées par des haies\* vives ou par un aménagement paysager.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### **- Cas particuliers**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## **ARTICLE UY 9**

### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m².

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle

de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Pour les unités foncières imperméabilisées à plus de 90 % à la date d'approbation du PLUi\*, le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes\* non accolées de ces constructions, ni à toute construction nouvelle sur l'unité foncière, sous réserve d'améliorer la désimperméabilisation du site et de participer au développement de la biodiversité par la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement des véhicules légers existantes (dans les conditions définies à l'article III, 3.3 du chapitre 5 des dispositions générales du présent règlement) ou la plantation de haies bocagères sur leurs clôtures et/ou leurs limites séparatives dans des conditions garantissant la pérennité des haies.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre\* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE UY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE UY 11      **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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut fi(peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de voie en impasse n'est pas souhaitée. Cependant, dans le cas d'impossibilité technique de réaliser un maillage viaire, le projet peut aménager une voie en impasse\* ; dans ce cas, celle-ci doit être aménagée dans sa partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### ARTICLE UY 12      **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

##### ARTICLE UY 12.2 :      **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques :**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE UY 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE UY 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



**ARTICLE UY 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)

- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE UY 13 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 destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AU** peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble\* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle peut comprendre **l'indice suivant** :

« **L** » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'entrepôt et au centre des congrès et d'exposition\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

**De plus, dans le secteur indiqué « I » :**

- Sous réserve des dispositions de l'article 1AU 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\*.

### ARTICLE 1AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

**ARTICLE 1AU 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :**

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles.

**ARTICLE 1AU 2.2 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exception du secteur indiqué « I » :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, au commerce et activités de services\*, au bureau\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* ainsi que leurs extensions à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**ARTICLE 1AU 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU, y compris dans le secteur indicé « l » :**

- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

**ARTICLE 1AU 2.4 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AU 2.1, sont seuls autorisés dans le secteur « l » :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle\*, à l'artisanat et au commerce de détail\*, à la restauration\*, ou au bureau, à condition qu'ils soient liés à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique existante dans le secteur ;

- les constructions, installations et aménagements destinés à du logement\*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à de l'hébergement\*, à condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* présents dans la zone et que l'hébergement soit temporaire ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels et aux autres hébergements touristiques.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :  
Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 1AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 1AU 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AU 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants:

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative,

à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de débordement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de débordement ne sont pas remplies.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AU 8 ASPECT 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions applicables aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.



Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

- Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* et des limites séparatives\* :

En limites séparatives\* visibles depuis les voies et emprises publiques, une harmonie avec la clôture en façade principale sera recherchée. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE 1AU 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE 1AU 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AU 11 **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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

## ARTICLE 1AU 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES 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 au réseau public de distribution d'eau potable. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### 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 (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE 1AU 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AU 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1AU 13 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 1AUEp

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**La zone 1AUEp** peut être urbanisée immédiatement à l'occasion de la réalisation de grands équipements métropolitains et activités associées.

## **I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**

### **ARTICLE 1AUEp 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **ARTICLE 1AUEp 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

Dans l'ensemble de la zone 1AUEp, 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 1AUEp 2.

### **ARTICLE 1AUEp 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **ARTICLE 1AUEp 2.1 : Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUEp :**

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est destiné aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* et leurs extensions ;
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AUEp 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

Le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit en recul en fonction de la composition urbaine et architecturale ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.



Le long des autres voies et emprises publiques\*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUEp 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit sur la limite séparative\* ;
- 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 ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUEp 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUEp 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUEp 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1AUEp 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AUEp 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Des **dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE 1AUEp 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

## ARTICLE 1AUEp 9 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, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière\*.

## ARTICLE 1AUEp 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- La recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- L'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

L'implantation de composteurs individuels ou collectifs est encouragée. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

## III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

### ARTICLE 1AUEp 11 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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son

emplacement ;

- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences 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 1AUep 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### ARTICLE 1AUep 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE 1AUep 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

**ARTICLE 1AUEp 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 :

- À l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- À l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 1AUEp 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 1AUEp 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

**ARTICLE 1AUEp 13 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 1AUEp 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 réalisées les constructions à dominante d'habitat collectif et dont la composition présente certaines particularités urbaines et paysagères à maintenir.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

**Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AU<sub>mayenne</sub> 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'entrepôt et au centre des congrès et d'exposition ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 2.1 : Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



**ARTICLE 1AUmayenne 2.2 : Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AUmayenne 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\*, au commerce et activités de services\*, au bureau\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
  - qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

**ARTICLE 1AUmayenne 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AUmayenne 2.1, sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUmayenne :**

- L'extension\* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existantes sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions mesurées\* ne doivent pas compromettre le développement ultérieur de la zone.
- Les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\* et à l'entrepôt\* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

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 avec un recul\* d'au moins 2 mètres de l'alignement\*.

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 assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- 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 permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 2 mètres par rapport à cette limite.

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 assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité

présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES, PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.1** : Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis à la seule hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 7.2** : Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AUmoyenne 8 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, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions spécifiques aux clôtures

#### - Dispositions générales

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures en général pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

#### • Clôtures implantées le long des voies publiques\* ou en recul\* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine horizontale ou verticale n'excédant pas 50 % de sa surface totale. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère

et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques\* ou limites séparatives\*:

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 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

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - ° la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - ° cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 9

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres\* doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup>. <<>>

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE 1AUmayenne 11 **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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse\* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres peut être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.



## ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal e peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement):

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### ARTICLE 1AU<sub>mayenne</sub> 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage



pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés.
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1A<sub>U</sub>mayenne 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 1A<sub>U</sub>mayenne 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1A<sub>U</sub>mayenne 13 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 1A<sub>U</sub>mayenne 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 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 **l'indice « d »** qui correspond à un secteur destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles et artisanales. La construction de logement y est strictement encadrée et limitée au gardiennage\*. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : **1AUYd1** correspondant à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services avec accueil d'une clientèle ainsi que des hôtels et du bureau ; **1AUYd2** correspondant à une zone à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 1AUY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### ARTICLE 1AUY 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques\*.

#### ARTICLE 1AUY 1.2 : Sont également interdits en secteur 1AUYd1 :

- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*.

#### ARTICLE 1AUY 1.3 : Sont également interdits en secteur 1AUYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de service avec accueil d'une clientèle\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels\* et aux autres hébergements touristiques\* ;
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma\* ou au centre des congrès et d'exposition\*.

### ARTICLE 1AUY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ARTICLE 1AUY 2.1 : Sont autorisés dans l'ensemble de la zone 1AUY :

- les constructions, installations et aménagements nouveaux, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - il est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - il ne compromet pas le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;

- il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles

**ARTICLE 1AUY 2.2 :** **Sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 1AUY 2.1, sont autorisés :**

Dans la zone 1AUY (à l'exception des secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2) :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et commerce de détail\*, à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, aux hôtels\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd1 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, aux hôtels\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\* et au bureau\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

Dans le secteur 1AUYd2 :

- les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration\*, au commerce de gros\*, à l'industrie\* et à l'entrepôt\* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au bureau\* à condition qu'ils soient nécessaires à une construction autorisée dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que ladite construction ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole\* à condition qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine\* et qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.) ;
- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement et la vocation de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au logement\*, à condition qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage\* et que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne

le permettent pas) ;

**ARTICLE 1AUY 2.3 : Sans qu'il soit nécessaire de respecter les conditions définies à l'article 1AUY 2.1, sont autorisés :**

Dans l'ensemble de la zone 1AUY (y compris dans les secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2) :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à la date d'approbation du PLUi\*, sous réserve qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants à la date d'approbation du PLUi\*, à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;

De plus, dans le secteur 1AUYd1 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\* à condition qu'elles n'augmentent pas de plus de 30% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* ;

De plus, dans le secteur 1AUYd2 :

- les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail\*, aux activités de services avec accueil d'une clientèle\* ou aux hôtels\* à condition qu'elles n'augmentent dans de plus de 30% de la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi\* .

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE 1AUY 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisées dans la zone peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne

pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUY 4 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 ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.

Les constructions implantées en limites séparatives\* devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 1AUy 5 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 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## ARTICLE 1AUy 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1AUy 7.1 :** Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale\* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit\* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet\*.

**ARTICLE 1AUy 7.2 :** Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

**Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles** dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE 1AUy 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.



Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux aires de stockage**

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Dispositions applicables aux aires de stationnement et aux quais de déchargement**

Sous réserve des dispositions particulières figurant à l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), dans les marges de recul\* définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement et les quais de déchargement devront être intégrés de manière qualitative. Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

### **Dispositions applicables aux façades et volume des constructions**

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### **- Dispositions générales**

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en bordure des voies publiques\* pourront être 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 comprendre plusieurs essences.

#### **- Cas particuliers**

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas

suivants :

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes) ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

## ARTICLE 1AUY 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale de pleine terre\* doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière\* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m². <>>

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble\* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre\* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

Le coefficient de pleine terre\* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi\* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière\* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre\*, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;

## ARTICLE 1AUY 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant

les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;

- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres\* tels que définis à l'article 9.

En application de l'article L.151-28 3° du code de l'urbanisme, une majoration du volume constructible de 10% est autorisée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables (selon les modalités d'application fixées par décret en Conseil d'Etat). Pour l'application de cette disposition, le volume constructible est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur autorisées.

### **III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux**

#### **ARTICLE 1AUY 11      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. Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut fi(peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales.

Toute modification ou création d'accès\* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient.

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences 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 1AUY 12      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### **ARTICLE 1AUY 12.1 :      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

### **ARTICLE 1AUUY 12.2 : Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

#### **Cas spécifiques**

Pour les parcelles non desservies\* ou non raccordées\*, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement.

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie\*, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

### **ARTICLE 1AUUY 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et

l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **ARTICLE 1AUY 12.4 : Défense incendie**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

#### **ARTICLE 1AUY 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

### **ARTICLE 1AUY 13 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 1AUY 14 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUY ET 2AU2

## EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

**La zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Elle peut comprendre le secteur indicé « l » destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, aux hôtels et aux autres hébergements touristiques, ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

**La zone 2AUY** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique.

**La zone 2AU2** correspond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II – Chapitre 4) et à l'article 2AU 2.

Dans l'ensemble des zones 2AU2, les constructions nouvelles (non mentionnées à l'article 2AU 2) sont interdites avant l'année 2027.

### ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations, et aménagements suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas susceptibles de compromettre l'évolution de la zone :

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;
- les extensions des constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* existants, à condition qu'elles soient mesurées, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les annexes\* non accolées aux constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation\* à condition que leur emprise au sol\* soit inférieure à 39 m<sup>2</sup> ;
- l'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et à l'exploitation agricole\* à condition :
  - qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité ;
  - que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante.

## II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### ARTICLE 2AU 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, et le long des emprises publiques\* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :



- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 2AU 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés :

- soit en limite séparative\* ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives\*.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\* ;
- Pour les abris de jardins\* ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie, etc.).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE 2AU 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

## ARTICLE 2AU 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 7****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.

**ARTICLE 2AU 8****ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9****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**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12****CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable, et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

En ce qui concerne les constructions existantes, les conditions doivent respecter le zonage d'assainissement et le zonage pluvial.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE 2AU 13 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 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 :

- « **g** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « **h** » : Secteur agricole destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture.
- « **j** » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.
- « **k** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* isolés.
- « **n** » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).
- « **v** » : Secteur à dominante viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers.
- « **y** » : Secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, etc.).
- « **z** » : Secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone.

## I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

### ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales (Titre II - Chapitre 4) et à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS 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 dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires fixées notamment par le Code rural.

#### ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :

##### ARTICLE A 2.1.1 : Sont autorisées dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole) ;
- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, transport de gaz, station d'épuration, gestion et exploitation des routes, autoroutes, infrastructures de transport en commun, trafic ferroviaire, et aux aires de service et de repos et stations services, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- Sous réserve des dispositions de l'article A 2.1.1.1, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
- elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées : elles ne portent pas atteinte au potentiel de production agricole ;
- elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

ARTICLE A 2.1.1.1 : Dans le périmètre Val de Loire UNESCO :

- Dans la zone coeur du Val et dans les 15 km à compter des limites extérieures de cette zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sont interdites ;
- Dans la zone coeur et la zone tampon, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisées, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
  - elles sont implantées sur des friches industrielles, décharges, sites pollués, carrières à combler en fin d'exploitation,
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (notamment zones inondables, flancs des coteaux et rebords immédiats du plateau dominant la Loire ou le Val) ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
  - elles ne sont pas incompatibles, le cas échéant, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées : elles ne portent pas atteinte au potentiel de production agricole.
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

**ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

- ARTICLE A. 2.1.2.1
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

**A.** Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

**B1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

**B2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**C.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière\* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**D.** Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques\* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration\*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 39 m<sup>2</sup>.

**E.** La construction, la réfection ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées aux autres hébergements touristiques\* et/ou à la restauration\* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée aux autres hébergements touristiques\* et/ou à la restauration\* et existante sur l'unité foncière\* ;
- l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.

#### ARTICLE A. 2.1.2.3

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

**A1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**A2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de



la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;

- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**B1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**B2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**C.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**D.** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou/et autres hébergements touristiques\* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi\*.

## **ARTICLE A 2.2 :**

### **Dispositions particulières aux secteurs indicés :**

En complément des occupations et des utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A à l'article A. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol, suivantes.

#### **ARTICLE A. 2.2.1**

##### **Dans le secteur Ag :**

**A.** Les exhaussements et affouillements, à condition d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol et au stockage des déchets inertes et de déchets verts ;

**B.** Les constructions et installations destinées à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\* et au commerce de gros\*, à condition d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol ou le stockage de déchets inertes ou déchet verts.

**ARTICLE A.2.2.2 :****Dans le secteur Ah :**

**A.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception du logement de l'exploitant) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'ils soient directement liés à cette exploitation ;

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**B1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**B2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**C1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être en tout point située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**C2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* ou au logement de l'exploitant agricole, existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;

- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**E.** Le changement de destination des constructions et installations existantes et destinées à l'exploitation agricole\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques\* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration\*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 39 m<sup>2</sup>.

**F.** Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination «exploitation agricole» pour loger les exploitants dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations.

**G.** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération n'est pas située au sein d'un périmètre de Zone Agricole Protégée ;
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la destination ou sous-destination nouvelle doit être l'habitation\* ou autres hébergements touristiques\* ;
- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi\*.

#### ARTICLE A. 2.2.3 :

##### Dans le secteur Aj :

- A.** Les abris de jardins\* d'une emprise au sol\* égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\* ;
- B.** Un local technique collectif d'une surface de plancher\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- C.** Les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées\* privées.

#### ARTICLE A. 2.2.4 :

##### Dans le secteur Ak :

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ainsi que des installations et aménagements liés à ces équipements de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, équipement de prélèvement, de traitement ou de stockage d'eau potable, etc. (à l'exception des unités de méthanisation).

#### ARTICLE A. 2.2.5

##### Dans le secteur An :

- A.** Le stationnement des caravanes à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- B.** Les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- C.** Les constructions et installations liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

**ARTICLE A. 2.2.6 :****Dans le secteur Av :**

**A.** Les extensions des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**B.** Les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole\* si l'ensemble des conditions est réuni :

- elles sont directement liées à l'exercice de l'activité agricole ;
- elles sont accolées aux constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou bien situées à une distance de 50 mètres au maximum d'une de ces constructions, sauf contrainte technique nécessitant une distance plus importante.

**C1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**C2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**D1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* , si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe est en tout point située à moins de 30 m de la construction principale destinée ou à usage d'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**D2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* ou au logement de l'exploitant agricole, existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**E.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle est située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, ou à l'exploitation agricole\* (en cas de logement de l'exploitant), existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**F.** Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article

L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou autres hébergements touristiques\* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi\*.

#### ARTICLE A. 2.2.7 :

##### Dans le secteur Ay :

**A.** Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, artisanat et commerce de détails\* et au commerce de gros\* à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions, à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes ;

**B1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**B2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 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, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

#### ARTICLE A. 2.2.8 :

##### Dans le secteur Az :

**A.** Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie\*, l'entrepôt\*, le bureau\*, artisanat et commerce de détail\*, restauration\*, commerce de gros\* existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi\* 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 toutes extensions confondues.

Dans le secteur Az inscrit sur le lieu-dit La Daubinière de Soulaire-et-Bourg, cette limite de 50m² ne s'applique pas.

**B1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**B2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis

cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**C1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe est en tout point située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol\* n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**C2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle est en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\*, existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup> ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**E.** Le changement de destination\* des constructions existantes vers la sous-destination bureau\* à condition que le projet soit accessoire à l'activité existante.

**F.** Le changement de destination\* des constructions existantes vers les sous-destinations industrie\* et entrepôt\*.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE A 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques\* :

#### **ARTICLE A 3.1 :**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

**ARTICLE A 3.2 :****Dans l'ensemble de la zone A :**

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE A 4****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES 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 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 ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## ARTICLE A 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé

## ARTICLE A 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Ak, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ag, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur An, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur dans la limite de 700 m².

Dans le secteur Az, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ay, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 80 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Aj, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

## ARTICLE A 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel\*, fixée à :

Pour les constructions destinées à l'habitation\* ou à l'exploitation agricole\* (dans le cas uniquement du logement de l'exploitant) autorisées dans la zone :

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension\* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Pour les autres constructions autorisées (sauf dans les secteurs Ay et Aj):

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ay, pour les autres constructions autorisées:

- 20 mètres

Dans le secteur Aj, pour les constructions autorisées :

- 5 mètres

## ARTICLE A 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux



La construction et l'installation peut être refusée si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes\* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### **Toitures**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### **Dispositifs d'énergies renouvelables**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Dispositions applicables aux clôtures**

#### 1. Dispositions générales :

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal. En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

#### 2. Cas particuliers :

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :

- la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
- cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE A 9

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* 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.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

## ARTICLE A 10

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs.

### III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

#### ARTICLE A 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 **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 au réseau public de distribution d'eau potable.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières, 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.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (ex : camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes) ou ne concernant pas qu'une seule famille (ex : logements de travailleurs saisonniers) ne peut être desservi par un forage privé, sauf si l'alimentation via cette ressource a été validée par une autorisation préfectorale.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

##### ARTICLE A 12.2 : **Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (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.

### **ARTICLE A 12.3 :**      **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### **ARTICLE A 12.4 :**      **Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE A 12.5 :**      **Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

## ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher\* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En particulier, toute aire de stationnement\* aérienne devra respecter les dispositions générales en matière :

- de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.2,
- et de plantations : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.3.

### **De plus, pour les secteurs Ay :**

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage\*, il est demandé 2 aires de stationnement.

## ARTICLE A 14 OBLIGATIONS 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « **g** » : Secteur destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts dans des installations autorisées.
- « **j** » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées\* privées.
- « **k** » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics \* isolés.
- « **l** » : Secteur qui peut être distingué en « l1 » destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, ou d'hôtels et autres hébergements touristiques, et « l2 » destiné aux activités à vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, ou éducative ou pédagogique.
- « **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 autorisés ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, paysages et des zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires fixées notamment par le Code rural.

#### ARTICLE N 2.1 : Dispositions générales :

##### ARTICLE N. 2.1.1 Sont autorisées dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ou liés à des parcours sportifs ou de santé ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, suivants, sous réserve d'être liés à l'activité agricole et de présenter une bonne insertion paysagère : l'aménagement de plans d'eau d'irrigation et autres systèmes d'irrigation, l'aménagement de terrasses viticoles ;
- Un ou plusieurs abris pour animaux par unité foncière\* si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
  - l'emprise au sol\* de chaque construction ne peut excéder 30m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, transport de gaz, station d'épuration, gestion et exploitation des routes, autoroutes, infrastructures de transport en commun, trafic ferroviaire, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère ;



- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à condition qu'ils soient à vocation funéraire et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère ;
- Sous réserve des dispositions de l'article N 2.1.1.1, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
  - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées : elles ne portent pas atteinte au potentiel de production agricole ;
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

#### ARTICLE N. 2.1.1.1

Dans le périmètre Val de Loire UNESCO :

- Dans la zone cœur du Val et dans les 15 km à compter des limites extérieures de cette zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent sont interdites ;
- Dans la zone cœur et la zone tampon, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire sont autorisées, dès lors qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
  - elles sont implantées sur des friches industrielles, décharges, sites pollués, carrières à combler en fin d'exploitation,
  - elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (notamment zones inondables, flancs des coteaux et rebords immédiats du plateau dominant la Loire ou le Val) ni au patrimoine bâti (notamment l'implantation sur les crêtes et les sites naturels dominants est à proscrire pour les équipements et installations très volumineux) ;
  - elles ne sont pas incompatibles, le cas échéant, avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées : elles ne portent pas atteinte au potentiel de production agricole.
  - elles ne sont pas situées en périmètre Natura 2000.

#### ARTICLE N. 2.1.2

**Sont autorisés dans la zone N, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :**

**A.** Les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière\* à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à cette exploitation ;

**B1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**B2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;

- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**C1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe est située en tout point à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**B2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>;
- l'intégration à l'environnement est respectée.

**E.** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination doit être l'habitation\* ou autres hébergements touristiques\* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.

**F.** L'extension\* des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole\* ;

**G.** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole\* à condition qu'elles soient nécessaires à la mise aux normes des installations agricoles existantes qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE N 2.2 :**

### **Dispositions particulières aux secteurs indicés :**

En complément des occupations et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N à l'article N. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

#### **ARTICLE N. 2.2.1**

##### **Dans le secteur Ng :**

**A.** Les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à l'exploitation d'une

richesse du sous-sol ou au stockage des déchets inertes ou de déchets verts ;

**B.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone, à savoir l'exploitation d'une richesse du sous-sol ou le stockage de déchets inertes ou déchet verts.

#### ARTICLE N. 2.2.2

##### **Dans le secteur Nj :**

**A.** Les abris de jardins\* d'une emprise au sol\* égale ou inférieure à 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée\* ;

**B.** Un local technique collectif d'une surface de plancher\* inférieure à 39 m<sup>2</sup> à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;

**C.** Les aires de stationnement nécessaires bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées\* privées.

#### ARTICLE N. 2.2.3

##### **Dans le secteur Nk :**

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ainsi que des installations et aménagements liés à ces équipements de type : déchetterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, équipement de prélèvement ou de traitement ou de stockage d'eau potable, etc. (à l'exception des unités de méthanisation).

#### ARTICLE N. 2.2.4

##### **Dans les secteurs Nl, Nl1 et Nl2 :**

Le secteur Nl1 est destiné à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique ou d'hôtels et autres hébergements touristiques. Le secteur Nl2 est destiné à la vocation administrative, sanitaire, médico-sociale, éducative, pédagogique ou d'insertion. L'ensemble des vocations autorisées en Nl1 et Nl2 sont autorisées en secteur Nl.

##### **Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**A.** Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* à la double condition :

- que leur destination respecte la vocation du secteur Nl, Nl1 ou Nl2 dans lequel elles se situent ;
- qu'elles s'implantent à moins de 100 m des installations ou constructions existantes, si elles existent sur l'unité foncière\* du projet. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, de nécessité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.

**B.** Les constructions et installations destinées à des activités de services avec accueil d'une clientèle\* à la double condition :

- que leur destination respecte la vocation du secteur Nl, Nl1 ou Nl2 dans lequel elles se situent ;
- qu'elles s'implantent à moins de 100 m des installations ou constructions existantes, si elles existent sur l'unité foncière\* du projet. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, de nécessité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée.

**C.** Les changements de destination des constructions existantes vers les destinations ou sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics\* » et « activités de services avec accueil d'une clientèle\* », à condition que le projet ait une destination qui respecte la vocation du secteur Nl, Nl1 ou Nl2 dans lequel ils se situent ;

**D.** Dans les secteurs Nl et Nl2, les constructions et installations destinées à l'hébergement\* uniquement si elles sont liées à un équipement d'intérêt collectif et service public à vocation d'insertion ;

**E.** Dans les secteurs Nl et Nl1, les constructions installations et aménagements destinés aux hôtels et aux autres hébergements touristiques\* (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.) ainsi que les changements de destination vers hôtels ou autres hébergements touristiques\* ;

**F.** Les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration\* ;

**G.** Dans les secteurs N1 et N11, les constructions, installations et aménagements destinés à l'accastillage, la réparation et au gardiennage des bateaux ;

**H.** Les constructions destinées à l'habitation\* à condition qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage\* et qu'elles s'implantent à moins de 100 m des constructions existantes. Pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, d'impossibilité technique, etc. une implantation au-delà est autorisée ;

**I1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**I2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**J1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être en tout point située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\*,
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**J2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**K.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être en tout point située à moins de 30 m de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**L.** Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;

- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation\* ou autres hébergements touristiques\* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments identifiés du site de la Marmitière à Saint-Barthélemy-d'Anjou, le nombre de logements créés dans le cadre d'un changement de destination n'est pas plafonné.

#### ARTICLE N. 2.2.5

##### Dans le secteur Nm :

Les constructions quelle que soit leur destination, à condition qu'elles soient liées à la vocation militaire.

#### ARTICLE N. 2.2.6

##### Dans le secteur Nn :

**A.** Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

**B.** Les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

**C.** Les constructions et installations liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

#### ARTICLE N. 2.2.7

##### Dans le secteur Np :

Dans le secteur indiqué « p », seuls sont autorisés sous conditions :

**A.** Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le § B, sont autorisés :

**A 1.** Les constructions nouvelles, si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- la construction nouvelle est complémentaire à la destination ou sous-destination de la (ou des) construction(s) principale(s) de caractère et la destination ou sous-destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère est hôtels\*, autres hébergements touristiques\* ou équipements d'intérêt collectif et services publics\* ;
- la construction nouvelle doit être implantée à moins de 100 mètres de la construction principale de caractère ou de l'une de ces constructions. Toutefois, si cette règle d'implantation ne permet pas de répondre aux conditions du § B, une implantation au-delà de 100 mètres peut être autorisée.

**A 2.** Pour la ou les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui sont de caractère et qui ne sont pas identifiées au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme :

- l'extension des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- le changement de destination\* des constructions, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - ° le projet est destiné aux hôtels\* ou aux autres hébergements touristiques\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\*, ou aux activités de services avec accueil d'une clientèle\* (salles de réception), ou à la restauration\*, ou à l'habitation\* dès lors que celle-ci est destinée au gardiennage ;
  - ° le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - ° le projet ne crée pas de logement supplémentaire, à l'exception du logement de gardiennage\*

**A 3.** Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui sont de caractère et qui sont identifiées au titre de l'article L. 151-11-2° du Code de l'urbanisme :

- le changement de destination\* des constructions, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - le projet est destiné aux hôtels\*, aux autres hébergements touristiques\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ou à l'habitation\* ;
  - le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - le projet est situé à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
  - la surface avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.

- l'extension des constructions, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;

**A 4.** pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* qui ne sont pas de caractère :

- pour toutes les constructions (quelle que soit leur destination) :
  - le changement de destination des constructions si la destination est complémentaire à celle de la (ou les) construction(s) de caractère et si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - . le projet est destiné aux hôtels\*, aux autres hébergements touristiques\*, aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* ou à l'habitation\* dès lors que celle-ci est à usage de gardiennage\* ;
    - . le projet a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
    - . le projet ne crée pas de logement supplémentaire, à l'exception du logement de gardiennage\*
  - l'extension mesurée des constructions, à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol\* de la construction principale existante. De plus, pour les constructions existantes destinées à l'habitation\*, l'extension est limitée à 50m<sup>2</sup>.
- de plus, pour les seules constructions destinées à l'habitation\* :
  - la construction d'annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) aux constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - . l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - . l'annexe doit être en tout point située à moins de 100 mètres des constructions existantes ;
    - . l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
    - . l'emprise au sol\* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
  - la construction de piscines non couvertes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - . elle doit être en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière ;
    - . le bassin de piscine ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>;
    - . l'intégration à l'environnement doit être respectée.

**B.** Les constructions, changements de destination, installations et aménagements exposés ci-dessus ne devront être autorisés que si :

- les évolutions du bâti et les constructions nouvelles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :

- 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 préservent et respectent l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

#### ARTICLE N. 2.2.8

##### Dans le secteur Ny :

Les constructions destinées à l'exploitation forestière\* ainsi que celles destinées à l'industrie\*, à l'artisanat et commerce de détail\*, au commerce de gros\*, et leurs extensions, à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière et que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

#### ARTICLE N. 2.2.9

##### Dans le secteur Nz :

**A.** Les extensions mesurées des constructions existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi\* et destinées à l'artisanat et commerce de détail\*, au commerce de gros\*, aux activités de service avec accueil d'une clientèle\*, à l'industrie\*, à l'entrepôt\*, au bureau\*, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> toutes extensions confondues.

**B1.** L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

**B2.** L'extension mesurée\* des constructions destinées à l'habitation\* et existantes sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- l'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.

**C1.** La construction ou l'extension\* des annexes\* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe est en tout point située à moins de 30 m de la construction principale destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol\* de l'annexe n'excède pas 39 m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues.

**C2.** La réfection des annexes\* non accolées des constructions destinées à l'habitation\* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi\* ou issues d'un changement



de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

**D.** La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle est en tout point située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation\* existante sur l'unité foncière\* à la date d'approbation du PLUi\* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement est respectée.

**E.** Le changement de destination\* des constructions existantes vers l'industrie\*, l'entrepôt\* ou le bureau\*, à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante.

**F.** Le changement de destination\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination doit être l'habitation\* ou autres hébergements touristiques\* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si  $S < 150 \text{ m}^2$ , et de deux logements maximum si  $S \geq 150 \text{ m}^2$ , S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi\*.

## **II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **ARTICLE N 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies publiques\*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, et le long des emprises publiques\* :

#### **ARTICLE N 3.1 :**

**Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Np :**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en recul de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

#### **ARTICLE N 3.2 :**

**En secteur Np, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit avec un recul\* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### **ARTICLE N 3.3 :**

**Dans l'ensemble de la zone N, y compris en secteur Np :**



Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ARTICLE N 4

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, installations et aménagements seront implantés :
  - Soit en limites séparatives\* ;
  - Soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour assurer la préservation de tout autre élément végétal ou bâti de qualité présentant un intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction doit être déterminé dans un objectif de mise en valeur de cet élément ;
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
  - Pour les abris de jardins\* ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait\* identique ou supérieur au retrait\* de la construction existante.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge de retrait\* de 5 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative\* (ou la limite graphique qui s'y substitue).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE N 5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé

**ARTICLE N 6****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nn, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur dans la limite de 700 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 10 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur. Pour le secteur Ny dit « des 5 routes », l'emprise au sol maximale ne pourra dépasser 30% de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nz, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol\* des nouvelles constructions autorisées postérieurement à la date d'approbation du PLUi\* ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur sans excéder 5000m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Np, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi\* ne doit pas dépasser la somme des emprises au sol des constructions existantes à cette même date dans ce secteur, dans la limite de 500 m<sup>2</sup>.

Pour le secteur Np de la Haye aux Bonhommes à Avrillé, l'emprise maximale peut être dépassée en cas de démolition de bâtiments vétustes et sans qualité architecturale ni patrimoniale. Dans ce cas, l'emprise au sol autorisée pour de nouvelles constructions sera inférieure ou égale à l'emprise au sol libérée par la démolition des bâtiments mentionnés. Pour les espaces libérés des constructions vétustes, il sera recherché un aménagement paysager tendant à la désimperméabilisation et à la restauration de la pleine terre.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière\* comprise dans ce secteur.

**ARTICLE N 7****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur totale par rapport au terrain naturel\*, fixée à :

**Pour les constructions destinées à l'habitation\* autorisées dans la zone :**

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension\* d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

**Pour les autres constructions autorisées dans la zone (sauf dans le secteur Nj):**

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), silos, cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nj, pour les constructions autorisées :

- 5 mètres

## ARTICLE N 8 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).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

### Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

### Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

### Dispositions applicables aux clôtures

#### 1. Dispositions générales :

Les murs, murets\*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres\* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal. En cas de plantation d'une haie\*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère du secteur. Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

## 2. Cas particuliers :

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion dans l'environnement, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
  - la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
  - cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret\* pourra être adaptée.

## ARTICLE N 9

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres\* 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.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

## ARTICLE N 10

### OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation\* doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs.

### III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE N 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 N 12 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

##### ARTICLE N 12.1 : **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (ex : camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes) ou ne concernant pas qu'une seule famille (ex : logements de travailleurs saisonniers) ne peut être desservi par un forage privé, sauf si l'alimentation via cette ressource a été validée par une autorisation préfectorale.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

**ARTICLE N 12.2 : Eaux usées**

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement):

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**ARTICLE N 12.3 : Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

**ARTICLE N 12.4 : Défense incendie**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE N 12.5 : Réseaux de chaleur**

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant

en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

## ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation\*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher\* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En particulier, toute aire de stationnement\* aérienne devra respecter les dispositions générales en matière :

- de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.2,
- et de plantations : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.3.

### De plus, pour les secteurs Ny :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage\*, il est demandé 2 aires de stationnement.

## ARTICLE N 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Article non réglementé







## 5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

**ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI**

**ANNEXE 2 - LOI BARNIER**

**ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**





---

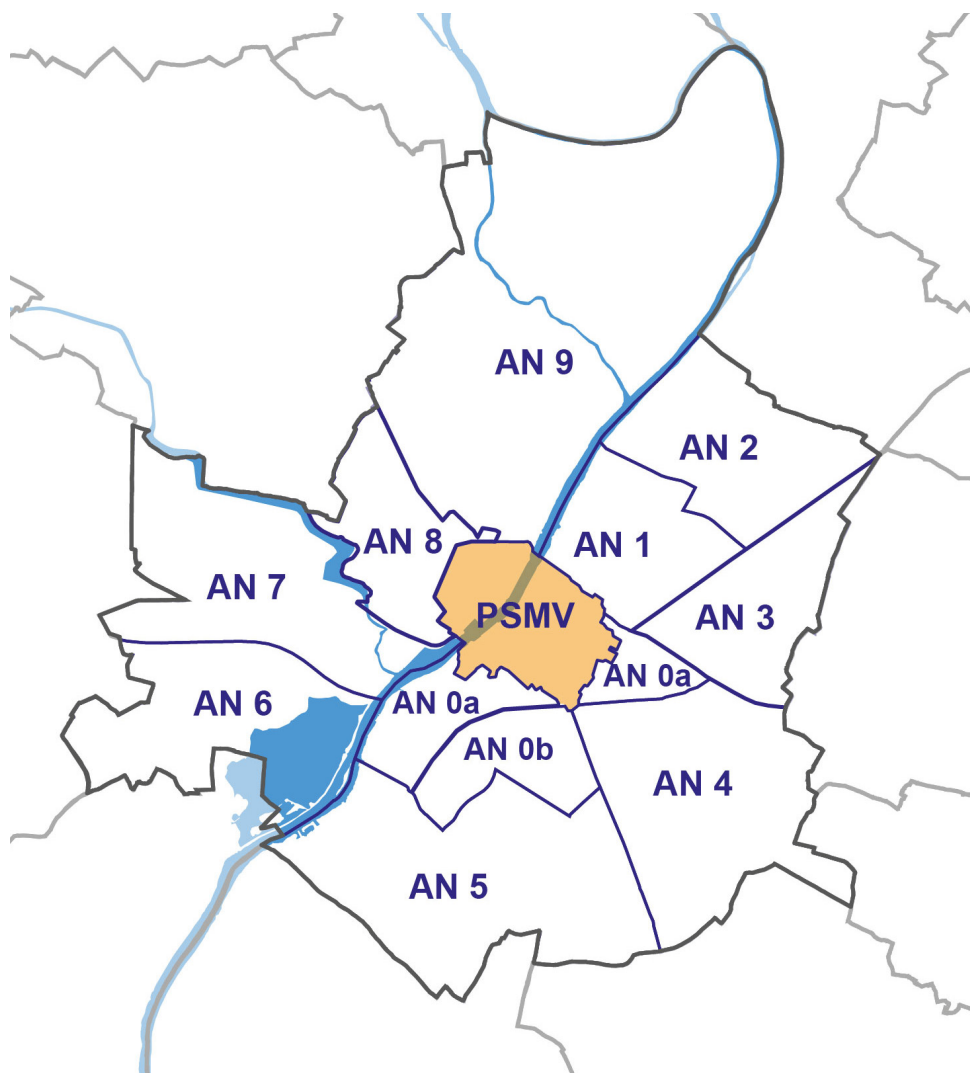
**ANNEXE 1 - PATRIMOINE BATI**  
**DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES**  
**AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES**  
**AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

---

## TABLEAU DES CODES DE RÉFÉRENCE POUR LES COMMUNES

Code insee	Communes d'ALM	Abrégé
007	Angers	ANG
015	Avrillé	AVR
020	Beaucouzé	BEA
028	Béhuard	BEH
035	Bouchemaine	BOU
048	Briollay	BRI
055	Cantenay-Epinard	CAN
129	Ecouflant	ECO
130	Ecuillé	ECU
135	Feneu	FEN
307	Loire-Authion	LOA
200	Longuenée-en-Anjou	LEA
214	Montreuil-Juingé	MOJ
223	Mûrs-Erigné	MUE
241	Le Plessis-Grammoire	PLG
246	Les Ponts-de-Cé	PDC
377	Rives-du-Loir-en-Anjou	RLA
267	Saint-Barthélemy-d'Anjou	SBA
271	Saint-Clément-de-la-Place	SCP
278	Sainte-Gemmes-sur-Loire	SGE
294	Saint-Lambert-la-Potherie	SLP
298	Saint-Léger-de-Linières	SLL
306	Saint-Martin-du-Fouilloux	SMF
326	Sarrigné	SAR
329	Savennières	SAV
338	Soulaines-sur-Aubance	SOA
339	Soulaire-et-Bourg	SOB
353	Trélazé	TRE
323	Verrières-en-Anjou	VEA

## TABLEAU DES CODES DE REFERENCE POUR LES QUARTIERS D'ANGERS



Les 10 quartiers d'Angers

Angers Centre Ville	Gare Saint-Joseph	AN 0a
Angers Centre Ville	La Fayette Eblé	AN 0b
Angers Ney Chalouère		AN 1
Angers Monplaisir		AN 2
Angers Deux Croix Banchais		AN 3
Angers Madeleine Justices Saint-Léonard		AN 4
Angers Roseraie		AN 5
Angers Lac de Maine		AN 6
Angers Belle Beille		AN 7
Angers Doutre Saint-Jacques Nazareth		AN 8
Angers Hauts de Saint-Aubin		AN 9



## 1. INTRODUCTION

Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont répertoriés dans la présente annexe. Les dispositions à respecter, définies dans cette annexe, sont organisées par catégories et sous-catégories. Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage soit par un motif ponctuel, linéaire ou surfacique et par deux lettres qui renvoient aux catégories ci-dessous.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 e).

## 2. LES CATÉGORIES

<b>A</b>	<b>Les ensembles bâtis singuliers</b>	<b>p. 7</b>
AA –	Hameaux / bourgs bord de rivière	p. 9
AB –	Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue	p. 13
AC –	Quartiers, îlots ou sites singuliers	p. 17
AD –	Ensembles remarquables	p. 27
AE –	Espaces ouverts présentant un intérêt urbain	p. 31
<b>B</b>	<b>Les ensembles bâtis séquentiels</b>	<b>p. 33</b>
BA –	Fronts bâtis	p. 35
BB –	Îlots/ Rues	p. 39
<b>C</b>	<b>Les édifices bâtis singuliers</b>	<b>p. 43</b>
CA –	Edifices de caractère	p. 45
CB –	Unités agricoles / Longères / Maisons rurales	p. 57
CC –	Edifices techniques	p. 69
CD –	Edifices culturels	p. 73
CE –	Edifices cultuels	p. 75
CF –	Edifices atypiques / contemporains	p. 77
<b>D</b>	<b>Les éléments de petit patrimoine local</b>	<b>p. 79</b>
DA –	Murs, murets, clôtures	p. 81
DB –	Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne	p. 83
DC –	Ouvrages hydrauliques	p. 85

### 3. MODE D'EMPLOI DE L'ANNEXE

<b>A Les ensembles bâtis singuliers</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>AA - Hameaux / bourgs bord de rivière</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>AD - Ensembles remarquables</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
<b>B Les ensembles bâtis séquentiels</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>BA - Fronts bâtis</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
	<b>BB - Îlots / rues</b>  Dispositions spécifiques pour la sous-catégorie	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie  Tableau de classement des éléments par communes (caractéristiques majeures par élément)
<b>C Les édifices bâtis singuliers</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>CA - Edifices de caractère</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>CC - Edifices techniques</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>CD - Edifices culturels</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>CE - Edifices cultuels</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>CF - Edifices atypiques / contemporains</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
<b>D Les éléments de petit patrimoine local</b>  Dispositions générales pour la catégorie	<b>DA - Murs, murets, clôtures</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune
	<b>DC - Ouvrages hydrauliques</b>	→ Repérage des éléments dans la sous-catégorie Liste, classement par commune

Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.



# A LES ENSEMBLES BÂTIS SINGULIERS

**Les ensembles bâtis singuliers** correspondent à des ensembles **constitués** présentant une identité particulière sans uniformisation : quartier, îlot, rue, bourg, hameau, cité ouvrière, etc.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- la perception à l'échelle urbaine / de la ville
- la structuration / organisation du quartier / du village / de la rue :  
Implantation singulière du bâti, continuité visuelle du front du rue (façades, murs de clôture, etc.)  
Gabarit des rues (ex : étroitesse) et des places (places resserrées, etc.)
- la morphologie / volumétrie/ gabarit particulier
- la qualité du bâti, style particulier
- le caractère d'unicité / intérêt historique
- le caractère structurant et fédérateur de certaines églises (vue proche et vues lointaines), la présence d'« entités liées aux églises »\*,  
l'effet « écrin bâti » autour d'églises.  
[\*église + cimetière attenant ou église + presbytère connexe etc.]

## Dispositions générales aux ensembles bâtis singuliers :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront **préserver les caractéristiques majeures de qualité des ensembles identifiés**, qui peuvent être :

- leur inscription dans le grand paysage et/ou dans l'environnement de proximité,
- leur composition liée à leur structuration urbaine (organisation viaire, morphologie du bâti : gabarits, implantations, etc.
- les panoramas ou perspectives en rapport avec le site, etc.
- leurs éléments structurants, (*édifices, places, murs de clôture en pierre*) qui contribuent à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

Les ensembles bâtis singuliers sont regroupés en **sous-catégories** :

- AA – Hameaux / bourgs bord de rivière
- AB – Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue
- AC – Quartiers, îlots ou sites singuliers
- AD – Ensembles remarquables
- AE – Espaces ouverts présentant un intérêt urbain

Les sous-catégories font l'objet de dispositions spécifiques.



## AA - Hameaux / bourgs bord de rivière

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des hameaux, bourgs ou quartiers de bord de rivière ou fleuve dont l'organisation urbaine témoigne d'une activité (économique, touristique notamment) en lien avec le cours d'eau (batellerie, commerce, villégiature, etc.).

Ils forment des fronts bâtis tournés vers ou s'adossant à la voie d'eau. Dans tous les cas, la relation à l'eau est importante et matérialisée par des ruelles, des venelles, des placettes qui sont caractéristiques de ces ensembles bâtis.

Leurs compositions urbaines caractéristiques peuvent présenter :

- Une organisation urbaine du bâti et des jardins liés au fleuve ou aux rivières disposés en strates linéaires étagées depuis le plan d'eau à l'élément bâti le plus haut (quais, murs, fronts bâti, église ou château, etc.)
- Une structuration en peigne : voie principale structurante parallèle à la rivière et maillage perpendiculaire donnant accès à la rivière (ruelles, venelles, sentiers, escaliers, etc.).
- Les caractéristiques s'appuient également directement sur des éléments liés à la présence de l'eau et la gestion des inondations :
  - ouvrages bâtis liés à la navigation ou à la protection contre les crues : tels que murs de pierres, redents, rez-de-chaussée surélevés, etc. ou telle que jardins étagés sur plusieurs niveaux de terrasses longeant les berges, etc.
  - des petits éléments architecturaux en lien avec l'architecture de villégiature (gloriette, portail, murs de clôtures, etc.)

*Nota : Certains bourgs ou hameaux, bien que situés en bord de rivière, mais dont l'intérêt dominant n'est pas en lien avec l'eau, ne sont pas classés dans cette catégorie.*



Villa de la Jourdanerie  
Briollay



Port de la Pointe  
Bouchemaine



Venelle d'accès à la Loire  
Sainte-Gemmes-sur-Loire



Rue du Port  
Ecoflant

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière :

- 1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver :
  - la structuration urbaine en peigne,
  - les continuités de façades (bâti et/ou murets),
  - les éléments structurants de protection contre les crues : ouvrages ou organisation urbaine
  - les ouvrages bâtis à vocation fluviale,
  - les éléments architecturaux en lien avec l'architecture de villégiature,
  - les éléments structurants (bâti, annexe, place, mur, muret, etc.) contribuant à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.
- 2°) Les constructions existantes pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.
- 3°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques de l'ensemble identifié (si elles existent), relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
BRI	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreuses grandes et riches propriétés (manoirs, maisons de maîtres, villégiatures).</li> <li>- Une vue perspective de la « Grande rue » axée sur le portail nord de l'église.</li> <li>- La place de l'Abbé Thomas, arborée, encadrée par des édifices majeurs.</li> </ul>	Le périmètre du MH de la Maison du Palais
BRI	Vieux Briollay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation discontinue le long de la route.</li> <li>- De nombreuses villégiatures XIX<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup>.</li> </ul>	
BRI	Mirande	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation discontinue le long de la route.</li> <li>- De nombreuses villégiatures XIX<sup>ème</sup> - début XX<sup>ème</sup>.</li> </ul>	
BRI	Vérigné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau édifié en partie basse d'une berge à forte déclivité de la Sarthe.</li> <li>- Urbanisation organisée le long de la rue Vérigné.</li> </ul>	
CAN	Centre bourg d'« Epinard »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Panorama sur le bourg et l'église depuis le pont de la RD 107.</li> <li>- Effet de porte à l'entrée sud du bourg : rue passant entre 2 maisons à étage.</li> </ul>	Le périmètre du MH de la croix du cimetière
ECO	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien bourg de pêcheurs à flan de coteau longeant la Sarthe. La voie structurante de desserte est sur la crête du coteau.</li> <li>- Le parcellaire en lanières et les venelles sont orientés perpendiculairement à la rivière.</li> </ul>	Le périmètre du MH du Logis de Bellebranche
LEA	Centre bourg (Pruillé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Situé sur un promontoire rocheux qui domine la Mayenne le village est attesté au XI<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Le cœur du village minéral est constitué de l'église (l'élément le plus ancien XII<sup>ème</sup> siècle) et de quelques maisons du XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, la cure et la grande métairie. Aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles des constructions se sont ajoutées le long de la rue menant à la rivière et au bac ainsi que le long de la route principale qui traverse le village.</li> <li>- Existence de plusieurs chemins, celui qui rejoint l'actuelle place du village à la rue menant à la rivière, et celui qui longe l'escarpement rocheux dominant la Mayenne[ exploité autrefois comme carrière] confirme le cadre pittoresque de ce bourg.</li> </ul>	
LOA	Centre bourg (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre-bourg en bord de l'Authion.</li> <li>- La structuration du bourg est ancienne, elle est déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1810. Elle s'articule autour de deux axes (rue du Pont et rue Bourgalin) qui descendent vers l'Authion et une urbanisation linéaire le long de l'Authion.</li> <li>- Lorsque les bâtiments sont implantés en recul de l'espace public, les jardins sont clos par des murets de schiste et/ou l'implantation de petits volumes/constructions (dépendances).</li> <li>- De belles demeures ponctuent ce centre bourg: n°28 Grande Rue; n°6 rue du Pont ( XV<sup>ème</sup> siècle); n°7 rue Bourgalin; n°2 de la Grande Maison; etc...</li> </ul>	Le périmètre du MH de l'Eglise Saint-Pierre
LOA	56 à 74 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une succession de maisons d'habitation simples du XIX<sup>ème</sup>/ début XX<sup>ème</sup> implantées en alignement sur la levée, certaines ont des modénatures et /ou des éléments de patrimoine intéressants comme les lucarnes (n°58, 60, 72 et 74), les décors ou modénatures (n°58, 60, 62), les escaliers extérieurs (n°60, 64), les toitures en demi-croupe brisée (n°62, 68).</li> </ul>	Périmètre des MH Ecce Homo et de l'Eglise Saint Mathurin.
LOA	28 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire) à 1 route de Mazé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternance de maisons dont les façades principales, orientées vers la Loire, sont implantées tantôt sur la levée, tantôt en pied de levée.</li> <li>- Alternance de maisons simples aux modénatures et éléments de patrimoine intéressants comme des lucarnes, des décors ou modénatures, (n°36, 38, 42 et 44, 50), et de maisons de maître ou de notable (n° 28, 34, 48 et le n°1 route de Mazé) avec leur éléments remarquables: fronton, lucarne, garde corps, oeil de boeuf, épis de faîtage...</li> </ul>	Périmètre des MH Ecce Homo et de l'Eglise Saint Mathurin.
LOA	92 à 122 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation discontinue le long de la levée du Roi René.</li> <li>- Alternance de maisons de maître (n°118,110,92) de fermes (n°122,106,102, 100...) et d'habitation simples (n°120,116,114,...) dont les façades principales, orientées vers la Loire, sont implantées tantôt sur la levée, tantôt en retrait. Ces bâtiments présentent des modénatures et des éléments de patrimoine d'intérêt comme des lucarnes, des décors, des garde corps, oeil de boeuf, épis de faîtage etc...</li> <li>- Les maisons de maître sont implantées sur des grandes parcelles créant des ruptures d'urbanisation et offrant des points de vues vers le paysage agricole situées à l'arrière du front bâti.</li> </ul>	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AA - Hameaux / bourgs bord de rivière			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Centre bourg. (Levée du Roi René, rue de l'aumônerie, rue des gabares et rue du Port la Vallée) (Saint-Mathurin-sur-Loire)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation continue le long de la levée du roi René ponctuée de maisons de maître (n°87, 80, 74 et 76, 68 et 66, 60 etc...) et de maisons d'habitation plus simples du XIX<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Des maisons de maître également en coeur de bourg et le long de la rue du Port Vallée n° 5/7, 17, 22 et le n° 5 rue de l'aumônerie.</li> <li>- Toutes ces maisons présentent des modénatures et des éléments architecturaux de qualité comme les lucarnes, ou des décors etc...</li> <li>- La maison de maître du n° 4 rue du port la Vallée est particulièrement remarquable avec ses éléments architecturaux (cheminée, lucarnes, oeil de boeuf, etc...) et ses décors en schiste et tuffeau.</li> </ul>	Périmètre du MH de l'Eglise Saint-Mathurin
MOJ	Centre bourg Juigné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès au port : Structuration spatiale forte en forme d'entonnoir via 4 bâtiments de morphologies similaires.</li> <li>- Jardins privatifs à l'arrière du front bâti.</li> </ul>	
MUE	«Port Gaurion»	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau en bord d'une boucle du Louet.</li> <li>- La structuration du hameau est engendrée par des bâtiments implantés en épi de la route perpendiculaire à la rivière.</li> <li>- Qualité homogène des constructions rurales du XVIII<sup>ème</sup> à la mi-XIX<sup>ème</sup>.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	Hameau « Le Louet »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau établi en bord d'une boucle du Louet.</li> <li>- 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.</li> <li>- Le bâti à majorité de type longère est principalement implanté en épi de la route unique le desservant.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
RLA	La Roche Foulques (Soucelles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau de la Roche Foulques, implanté au sommet du coteau, le long d'un axe routier parallèle au Loir.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Le périmètre du MH de la Chapelle Saint Julien
RLA	Bourg ancien (Villevêque)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Château sur le plateau domine le village à l'entrée ouest de Villevêque.</li> <li>- Perspective sur l'église depuis la rue Jean de Beauvau.</li> <li>- Face aux quais : quartier de villégiatures cossues du XIX<sup>ème</sup>.</li> </ul>	Le périmètre du MH de l'église Saint Pierre et du presbytère
SGL	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de composition des bâtiments du centre hospitalier du CESAME : <ul style="list-style-type: none"> <li>• entrée route de Bouchemaine par une allée de platanes marquant l'axe de composition vers l'ancien château,</li> <li>• 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,</li> <li>• ensemble de maisons jumelées des années 30 liées au fonctionnement du centre hospitalier.</li> </ul> </li> </ul>	Le site classé et périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	Port Thibault & Roche Morna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les grandes demeures se tournent vers le fleuve, en surplomb de jardins en terrasse clos de murs qui longent le quai de promenade.</li> </ul>	Le site classé et périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO



## AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les hameaux ou bourgs caractérisés par une urbanisation compacte ou le long des voies principales de transit. Ils sont souvent organisés autour d'un ou plusieurs éléments forts (historique, économique, etc.) et accueillent une diversité d'implantations du bâti qui en fait leur qualité.

Leurs compositions urbaines caractéristiques peuvent présenter :

- Un effet de compacité de l'ensemble : densité bâtie le long des voies principales et autour des églises, continuités bâties à l'alignement sur l'espace public (bâtiments ou murs de clôture),
- L'existence d'une voie principale pour les «villages-rue» ; de plusieurs voies structurantes pour les bourgs compacts ; les maillages perpendiculaires de voies secondaires.



Rue de la Mairie  
La 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 :

1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver :

- l'effet de compacité de l'ensemble s'appuyant sur :
  - des implantations à l'alignement
  - des continuités de façades sur l'espace public (bâti et/ou murets),
- les éléments structurants (bâti, annexe, place, mur, muret, etc.) contribuant à la composition urbaine et/ou architecturale d'ensemble.

2°) Les constructions existantes pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

3°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques de l'ensemble identifié (si elles existent), relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AB - Hameaux / bourgs compacts - bourgs rue</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
BEA	Centre bourg	Succession de bâtiments anciens de qualité.	
BOU	Les Durellières	Structuration spatiale forte résultant du vis-à-vis entre un alignement bâti ancien et un espace naturel dégagé.	
CAN	Vieux Cantenay	Succession de bâtiments anciens de qualité et importants linéaires de murs de clôtures en pierres.	
FEN	Centre bourg	- Concentration d'hôtels particuliers ou de maisons bourgeoises du XIX <sup>ème</sup> - début XX <sup>ème</sup> principalement implantés en front de rue ou au cœur de jardins clos de murs en pierres ou de grilles et portails en fer forgé.	
FEN	Les Bigottières	Qualité architecturale préservée de nombreux bâtiments anciens.	Le site inscrit du château de Sautré et ses abords
LEA	Centre bourg (La Meignanne)	- Topographie permettant des vues perspectives sur ses toits d'ardoises et la frondaison du parc de Saint Venant.	
LEA	Centre bourg (Le Plessis-Macé)	- Place de la Mairie : effet de belvédère face au paysage d'envergure du château et de ses terres. Contrastes d'échelles entre ces espaces. - Effet de porte d'entrée depuis la route de la Membrolle après le franchissement d'un étranglement entre bâtis.	Le périmètre MH du Château
LOA	Centre bourg (Andard)	- Un cœur de bourg d'intérêt notamment : • un secteur développé au XIX <sup>ème</sup> siècle : composition entre la mairie et les deux écoles (garçons à droite, filles à gauche) construites en 1879 par l'architecte Bibard et des maisons d'habitation qui apportent de la qualité au bourg, notamment les n°23, 25, 28, 33 Grande Rue, • et un secteur plus ancien composé autour de la place de l'église Saint Symphorien du XI <sup>ème</sup> ou XII <sup>ème</sup> siècle (voir avant: vestige de l'occupation gallo romaine temple) et des maisons d'habitation : par exemple le n°8 et 10 rue Louis Hennequin et le n°3 rue Abel Pineau.	Le périmètre MH de l'Eglise Saint-Symphorien d'Andard
LOA	Centre bourg (Bauné)	- Une trame viaire ancienne de qualité formée par les rues Julien Daillère, Saint Jacques et des Hirondelles (Ouest/Est) et les rues Pierre Chanteloup, et Saint Gilles (Nord/Sud). - Cette trame viaire est bordée de bâti de qualité par exemple le n°8 rue Saint Jacques, le n°5 rue Pierre Chanteloup, le n° 19 rue des Acacias ou de muret de qualité notamment rue Saint Jacques. - le front bâti composé des n°2, 4, 20bis, 20ter de la rue Julien Daillère et Saint Gilles donne à voir des volumétries de bâtiments et de toitures variées qui participent à la qualité du bourg. - D'autres bâtiments sont aussi de qualité comme le presbytère, et le bâtiment plus récent de la mairie...	
LOA	Centre bourg (Corné)	- La rue royale, traversant le centre bourg, offre un long linéaire de façades de qualité du XIX <sup>ème</sup> ou début XX <sup>ème</sup> constitué : • de maisons de types «longères» plutôt basses en RDC + combles, implantées en limite d'espace public ou en retrait, closes par une clôture composée d'un muret maçonné bas et parfois surmonté d'une petite grille (n° 107, 98, 96...), • de maisons de maîtres à la volumétrie plus imposante souvent en RDC + 1 étage + combles, à la décoration plus présente, implantées en recul de l'espace public et closes d'une clôture composée d'un muret de pierre et d'une grille (n° 105bis, 101, 70, 53, 37, 23...). - L'impasse du Docteur A.Jouaffre offre une urbanisation ancienne (déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1825) de qualité sur sa partie sud, marquée par des bâtiments de type «longère» créant une ambiance singulière par leur implantation en pignon sur la rue et laissant une place à des espaces de respiration végétalisés, accueillant des stationnements.	Le périmètre délimité des abords du MH de l'Eglise Saint-Blaise
LOA	Eglise (La Bohalle)	Datant des années 1830/1840, l'église néoclassique Saint Aubin, de l'architecte François Villers fait partie d'une composition urbaine très forte la mettant en scène autour d'une place rectangulaire, face à la Loire encadrée par les principaux équipements publics, et par quelques habitations.	Le périmètre MH de l'Eglise
MUE	Gagné	Hameau viticole édifié à l'origine autour de grosses propriétés comprenant de nombreuses dépendances et ceinturées de murs de schiste, créant une grande qualité urbaine.	
MUE	Les Gilardières	Cœur de hameau constitué à l'origine de propriétés viticoles présentant une grande qualité architecturale.	



Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AB - Hameaux / bourgs compacts – bourgs rue			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
MUE	Grand Claye	Hameau viticole édifié à l'origine autour de grosses propriétés comprenant de nombreuses dépendances et ceinturées de murs de schiste, créant une grande qualité urbaine.	
PDC	Centre bourg de Sorges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Axe structurant perpendiculaire à l'Authion.</li> <li>- Effet de porte sur l'Authion établi par 2 grosses propriétés implantées en angles de carrefour en extrémité sud de la rue de l'Eglise.</li> <li>- Singularité des 4 maisons à escaliers extérieurs en pignon.</li> <li>- Lanière verte non bâtie en rive de l'Authion jusqu'à la rue du Marais.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PLG	Centre bourg	Un bâti ancien de qualité articulé autour de l'église créant une grande cohérence urbaine.	Le périmètre du MH de l'église
PLG	Foudon	Un bâti ancien de qualité (maisons de maître, maisons de bourg, fermes) créant une grande cohérence et implanté de manière variée : perpendiculairement ou parallèlement à l'axe principal.	
RLA	Bourg de Soucelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succession d'édifices structurants bordant l'axe principal et la place de la Mairie (fermes, presbytère etc...).</li> <li>- Effet de porte à l'entrée sud du bourg depuis la D113 : rue entre 2 édifices à étage structurant le passage.</li> </ul>	
SAR	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un bâti ancien de qualité articulé autour de la rue St. Jean orientée Est/Ouest.</li> <li>- Les implantations sont soit à l'alignement, soit en perpendiculaire de la voie principale.</li> </ul>	
SCP	Centre bourg	Imbrication de 2 tissus urbains : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'un « compact » ancien (autour de l'église et le long de la RD 56).</li> <li>- L'autre « maillage perpendiculaire de voies » (rue Neuve) est une extension urbaine XIX<sup>ème</sup> – début XX<sup>ème</sup> : Largeur confortable des voies équipées de trottoirs. Façades à pan coupé au niveau des carrefours.</li> </ul>	
SCP	Hameau « Les Marais »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hameau de bâti ancien de qualité articulé autour de son église édifié au sommet d'une butte à la croisée de 4 routes.</li> <li>- Vues perspectives lointaines sur la Maison de la Cure.</li> <li>- Présence de murs de clôtures en pierres entourant les propriétés (la cure, la maison de maître de la Croiserie, les fermes, etc.)</li> </ul>	
SGL	Chemin des trois Echelles	Front bâti à étage créant un effet de porte d'entrée dans la commune : Implantation structurante aux angles des chemins du Hutreau et des 3 Echelles.	
SLP	Centre bourg	Regroupement au coeur du « village » de quelques bâtis d'intérêt (petits volumes cubiques à étage couverts de toits, presbytère).	
SMF	Centre bourg	Coeur de bourg constitué principalement de deux bâtiments de qualité : l'ancien presbytère et la mairie.	
SOA	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site correspond à la majeure partie du bourg ancien reconstruit après l'incendie de la Révolution. Il présente une mixité de bâtiments de qualité : des fermes, des maisons Le bourg, des maisons bourgeoises à un étage.</li> <li>- Présence de ruelles bordées de murs de clôtures en pierres.</li> </ul>	
SOA	Le Bas Plessis	Hameau composé de bâtiments de qualité, incluant plusieurs mares maçonnées caractéristiques de ce territoire.	
SOB	Centre bourg « Bourg »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coeur du village constitué de nombreux bâtiments de qualité autour de l'église et de son cimetière.</li> <li>- Perspectives sur l'église et bâtiments anciens depuis toutes les routes d'accès à Bourg.</li> </ul>	Le périmètre MH de l'église Saint Martin de Vertou
SOB	Centre bourg « Soulaire »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifices ruraux anciens à l'architecture qualitative.</li> <li>- Longs linéaires de murs de clôtures en moellons de pierres.</li> <li>- Perspectives qualitatives depuis le chemin du Bois.</li> </ul>	Le périmètre MH de l'église Saint Martin et du Château du Bois
SOB	Noyan village	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succession d'édifices sur un seul côté de la route implantés à l'alignement le long de la route, en façade ou en pignon.</li> <li>- Panoramas et perspectives nombreuses et de qualité sur l'entité « village-château ».</li> </ul>	



## AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des quartiers, îlots et/ou sites qui présentent un caractère singulier sur le territoire de l'agglomération, par leur organisation, structuration, morphologie, implantation et/ou qualité du bâti, perception depuis l'espace public, intérêt historique, etc.



La Roussière  
La Membrolle-sur-Longuenée



Champ Robert  
Trélazé



Port du Grand Large  
Les Ponts-de-Cé



Les 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,
- préserver les caractéristiques majeures, notamment :
  - Mise en scène dans le grand paysage et l'environnement de proximité (panoramas et perspectives),
  - Structuration et/ou morphologie spécifiques des sites, édifices structurants, etc.
- prendre en compte les caractéristiques singulières des sites, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement</b>	<b>Concerné par</b>
AN0b	Rue Mirabeau Rue la Fontaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Importante concentration d'Hôtels particuliers.</li> <li>- Plusieurs compositions urbaines marquant les entrées des rues du Clon et Racine (bâtis en symétrie en recul ou à l'alignement des rues).</li> </ul>	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Angers
AN0b	Rue Racine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Composition singulière de bâti « chalets » en fond de parcelle autour d'une placette circulaire.</li> <li>- Perspective depuis l'entrée de la rue Racine sur un des chalets le plus imposant en fond de placette.</li> </ul>	Le périmètre du MH du logis de la Haute-Folie Le périmètre du SPR d'Angers
AN1	Quartier des Lutins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble homogène de style Art-Déco, marqué par des implantations du bâti sur un même alignement en recul de l'espace public.</li> <li>- L'espace à l'avant du bâti est végétalisé et clôturé d'un muret et d'une grille transparente basse.</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers
AN2	Les Kalouguines	Repère urbain (architecture aux formes biomorphiques).	
AN3	Quartier Saint Antoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de constructions marquées par une architecture de maisons de style Art-Déco (jeux de volumes, de couleurs) et un parcellaire en lanière.</li> <li>- Implantation des constructions majoritairement en alignement, quelques unes sont en retrait par rapport à la rue.</li> </ul>	
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.	label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)
AN5	Chemin Haut de la Baumette	Ancien hameau rural La Corraie.	
AN6	La Papillaie	Succession de propriétés d'intérêt patrimonial s'égrenant le long du chemin rural de la Papillaie orienté Ouest/Est faisant le lien entre des opérations nouvelles et le Lac de Maine.	Le périmètre du MH de la Chapelle du Prieuré de la Papillaie
AN6	Hameau de Beauvau	Petit hameau ancien aujourd'hui traversé par une liaison douce, enclavé dans l'urbanisation pavillonnaire de la ZAC du Lac de Maine.	
AN7	Notre Dame du Lac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premier grand ensemble collectif réalisé après-guerre à Angers,</li> <li>- Les bâtiments sont implantés en perpendiculaire de l'étang Saint Nicolas pour garder des perspectives sur le paysage. Ils sont intégrés au sein d'une végétation développée.</li> </ul>	Patrimoine labellisé label Architecture Contemporaine Remarquable (ACR)
AN9	Village de Reculée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien village de pêcheurs composé d'une grande diversité architecturale de constructions de toutes époques.</li> <li>- Sa trame parcellaire en lanière rythmée par des venelles perpendiculaires à la rivière entre la rue Haute et la Promenade de la Reculée lui confère une identité unique à Angers.</li> <li>- Plusieurs constructions sont implantées au milieu de jardins, souvent clos de murs, et ponctués de pavillons (gloriettes) et rythment la promenade en bord de Maine (n° 85 à 103 rue Haute-de-Reculée).</li> <li>- La partie nord de la promenade est caractérisée par d'anciennes maisons accompagnées de rampes d'accès à la rivière en schiste (n°6bis, 34, 36, 38, 40).</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers
AVR	Le Parc de la Haye	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotissement résidentiel (1929) édifié au sein d'un bois.</li> <li>- Les constructions sont implantés de manière aléatoire sur des parcelles arborées.</li> <li>- Un axe structurant longitudinal large &amp; une trame viaire à dominante orthogonale.</li> <li>- Les clôtures sont constituées majoritairement de murets bas rehaussés d'éléments ajourés ou doublés de haie.</li> </ul>	Le Périmètre MH du Prieuré de la Haie aux Bonshommes
AVR	Le Bois du Roy	Trame viaire orthogonale. Maisonnettes édifiées par les premiers habitants venus défricher la forêt.	En partie Sud par le périmètre MH
BRI	Rue de la Croix Mirande	Concentration de maisons de villégiatures du XIXème, principalement à étage, et maison de maître dite du « Pigeon de plomb ». Implantations perpendiculaires à la route.	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
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.	
LEA	La Roussière (La Membrolle-sur-Longuenée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage ordonné en niveaux étagés : (plan d'eau de la rivière, écluse et maison éclusière, ligne des quais et cale, ligne des maisons, à flanc de coteau : frondaison massive du parc du château, au sommet : château).</li> <li>- Face à la rivière : ensemble de petites maisons bordant le chemin de halage, diversité et originalités décoratives.</li> </ul>	
LEA	La Grandière (Pruillé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble est composé d'un logis du XVI<sup>ème</sup> siècle comprenant un étage carré et un comble à surcroît doté de lucarnes à baies géminées.</li> <li>- Les ouvertures sont en pierre de taille de tuffeau et de la briques disposées en arrêtes de poisson est utilisée dans la maçonnerie sous les fenêtres de l'étage.</li> <li>- A l'ouest du logis se trouve un logement de ferme doté de lucarnes en tuffeau. Un bâtiment de dépendance (autrefois les étables) fait le lien entre les deux bâtiments.</li> <li>- Un moulin à vent dont il n'existe plus aucune trace aujourd'hui fut construit en 1833 à proximité du logis (parcelle B892).</li> </ul>	
LOA	La Guittonnière (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Petit hameaux composé d'un ensemble de maisons anciennes types longères caractéristiques de ce territoire, implantées perpendiculairement à la route des Carreaux. Ces implantations permettent l'installation d'espaces de respiration (jardins) donnant à voir les façades sud des longères. Les clôtures des jardins doivent être de qualité.</li> </ul>	
LOA	La Rouetterie (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons anciennes de caractère implantées perpendiculairement au chemin de la Rouetterie. Ces implantations permettent l'installation d'espaces de respiration (jardins) donnant à voir les façades sud des longères. Les jardins sont clos par des murets de pierre bas accompagnés ou non de végétation et/ou de dépendances de qualité.</li> </ul>	
LOA	Les Chapelles (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence de bâtis anciens de qualité, type longère, avec des chaînages d'angles, des encadrements d'ouvertures en tuffeau. Les lucarnes lorsqu'elles existent ont des frontons triangulaires et sont en tuffeau.</li> <li>- Des bâtiments (souvent des dépendances) sont implantés en limite de l'espace public, ces volumes sont surmontés a minima d'une toiture deux pentes en ardoises.</li> </ul>	
LOA	44/46 Grand rue (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux maisons anciennes et leur dépendances à la volumétrie importante, forment un front bâti cohérent et marquent l'entrée de bourg dans un environnement urbain plus lâche.</li> <li>- L'encadrement des ouvertures, les modénatures des portes et les corniches sont en tuffeau.</li> </ul>	le périmètre MH de l'Eglise Saint Syphorien d'Andard
LOA	Le Rezeau (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Château de Rezeau implanté au bord de la D347. Il est organisé visible depuis l'espace public. Ensemble structuré en U autour d'une grande cour composée d'un corps principal d'habitation, des écuries et des dépendances, et ceint par un mur et une grille en fer forgé.</li> </ul>	
LOA	Le Grand Talon (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble bâti déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1810 structuré autour d'une cour formée d'une maison de maître au centre de la composition et des écuries et annexes de part et d'autre, l'ensemble est ceint d'un muret de pierres.</li> </ul>	
LOA	La Chotardièrre (Andard)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble bâti déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1810.</li> <li>- Composition des bâtiments en U autour d'une maison de maître au centre et de dépendances et annexes de part et d'autre, l'ensemble est ceint d'un muret de pierres.</li> </ul>	
LOA	Le Chêne (Bauné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Petit écart implanté à l'angle de la route du Chêne, dont certains bâtiments sont déjà présents sur le cadastre napoléonien de 1832. Il est composé d'un ensemble de longères au jeu de toitures à deux pentes en ardoises très présentes dans le paysage.</li> </ul>	
LOA	26/32 Grande rue (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des maisons de «type longère» implantées soit en perpendiculaire de la rue (n°30, 32) ou en parallèle de la rue (n°28) accompagnées de leurs dépendances ou annexes implantées en limite d'espace public. Des éléments architecturaux de qualité en tuffeau : corniches, lucarnes, ornementations, etc.(notamment le n°28).</li> <li>- Les clôtures sont plutôt basses et en pierre. Présence d'un escalier extérieur au n°32.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Combeau (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Succession de maisons de type «longères» implantées en perpendiculaire ou en parallèle de part et d'autre de la rue et closes de beaux linéaires de murs anciens en pierre, conférant à cette rue une ambiance de qualité.</li> </ul>	
LOA	Route de Rosseau - la Chenurie (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble bâti de qualité composé d'une maison de maître en tuffeau et de ces dépendances formant un L visible sur le cadastre napoléonien de 1810, au fil du temps cet ensemble s'est étoffé d'annexes et de dépendances supplémentaires.</li> </ul>	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Impasse de Rosseau (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Composition très architecturée d'un ensemble de bâti autour d'une cour rectangulaire visible sur le cadastre napoléonien de 1810. La lecture aujourd'hui de la composition est un peu brouillée par l'installation d'une construction plus récente et par des clôtures.</li> <li>- Présence de petits édifices à vocation agricole quasiment en mauvais état qui marquent le paysage.</li> </ul>	
LOA	Route de la Bonairie (Brain-sur-l'Authion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères implantées en perpendiculaire (route de la Bonairie) ou en parallèle de la voie (route de la Jaille).</li> </ul>	
LOA	Route de Sarrigné - La Daudinière (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Séquence d'une succession de longères implantées perpendiculairement à la route de Sarrigné. Les jardins antérieurs aux façades principales permettent : une respiration entre les constructions et une visibilité de ces façades exposées au sud.</li> <li>- Les longères caractéristiques de ce territoire ont une volumétrie simple : parallélépipède rectangle surmonté d'une toiture 2 pentes en ardoises et présentant des éléments architecturaux de qualité : entourage des ouvertures, corniche, chaînage d'angle et lucarne aux frontons triangulaires en tuffeau, les autres éléments de maçonnerie lorsqu'ils ne sont pas en tuffeau sont enduits.</li> <li>- Les jardins sont visibles depuis l'espace public et les clôtures plutôt basses sont composées de murs surmontés ou non de grille de fer forgé et doublées ou non d'une haie de végétaux en adéquation avec l'environnement rural.</li> </ul>	
LOA	Croisement Route d'Etriché et route des Sablons - Etriché (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecart fortement marqué par une succession de bâtiments de type longères implantées pignon sur rue selon une séquence rythmée.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) généralement sur un seul niveau surmonté de combles aménagés et couverts d'une toiture 2 pentes (quelques fois 4 pentes) en ardoises.</li> <li>- Ces volumes sont souvent accompagnés d'annexes ou de dépendances pouvant être couvertes d'une seule pente en ardoise.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tel que : les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau lorsqu'ils existent.</li> <li>- Les clôtures sont constituées de murets plutôt bas parfois surmontés d'une grille et doublée ou non d'une haie.</li> </ul>	
LOA	Route de la Mare Denis - la Mare Denis (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux longères de qualité dont les pignons se font face de part et d'autre de la route de la Mare Denis provoquant un rétrécissement de la voirie intéressant au niveau urbain pour ralentir la vitesse des véhicules.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau surmonté de combles et couverts d'une toiture en ardoises 2 pentes et 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tel que : les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Route de Beaufort-en-Vallée, RD347- la Croix Blanche (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette séquence de longères implantées plus ou moins en retrait de la RD 347 marque l'entrée (ou la sortie) du bourg de Corné.</li> <li>- Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes, excepté le n°23 RD 347 qui clos la séquence par sa volumétrie plus imposante (R+1+combles) et couvert d'une toiture 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Chemin des Ruisseaux- les ruisseaux n° 27,29,31,33,35 (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecart présent sur le cadastre napoléonien de 1825. Un parcellaire étroit.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Route du Point du Jour- l'Ouche des Pâtures/ l'Ouche de Grasseval (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères caractéristiques de ce territoire. Les volumétries sont simples (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes ou 4 pentes.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise
LOA	Chemin des Vieux Ponts- les ponts/ La Guiterie (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères implantées en recul du chemin des Vieux Ponts.</li> <li>- Une partie reste cependant très visible depuis l'espace public au carrefour entre le chemin des Vieux Ponts et la rue de la Coulée.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Route de la Coulée- les champs de la Ville (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères implantées soit en perpendiculaire ou en parallèle de la voie accompagnées de leurs dépendances ou annexes implantées en limite d'espace public.</li> <li>- Les constructions ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) généralement sur un seul niveau surmonté de combles aménagés et couverts d'une toiture 2 pentes ou 4 pentes en ardoises.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, sont en tuffeau lorsqu'ils existent.</li> <li>- Les clôtures sont constituées de murets plutôt bas parfois surmontés d'une grille doublée ou non d'une haie.</li> </ul>	En partie dans le périmètre des abords du MH de l'église Saint Blaise
LOA	Route de la Croix Blanche et rue de la Billette - La Croix Blanche (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une entrée de bourg depuis la RD 347 marquée par des constructions anciennes (sur cadastre napoléonien de 1810) de qualité au caractère urbain (notamment le n°5 et 7).</li> <li>- Cet ensemble est composé à la fois de longères et de maisons de maîtres, de qualité (notamment les n° 1, 6bis, 13, 19 du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>).</li> </ul>	
LOA	RD347 Direction Andard (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrée ou sortie de bourg composée d'une séquence de constructions d'habitations de part et d'autre de la RD 347 dont les façades principales sont implantées plus ou moins en recul le long de la voie.</li> <li>- Ces bâtiments de qualité (notamment au nord les n° 45, 55, 57 et au sud les n°14, 16, 18) ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau et des combles surmontés d'une toiture en ardoises 2 pentes ou 4 pentes.</li> <li>- Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Chemin des Ruisseaux - Les Ruisseaux n° 11,13,15 (Corné)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur un parcellaire étroit, les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Hameau La Grande Maison, RD 952 (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de constructions composé d'une maison de notable et de maisons du XIX et XX<sup>ème</sup> siècles, implantées sur la levée Jeanne de Laval.</li> <li>- La particularité de cet ensemble réside également dans la présence de ces nombreuses cheminées hautes et en briques.</li> </ul>	
LOA	Levée Jeanne de Laval, du 46 au 34, 1 et 5 route de Brain-sur-Authion (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons de notable et de simple maisons composant un front bâti sur la levée marquant le carrefour entre la Levée et la RD 113.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Mare - la Boire de Saule (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de longères de qualité (notamment les n° 12 rue de la Mare, n°4 rue de la Boire du Saule et le n°36 rue du Bas Chemin).</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue du Haut Chemin- Bout du Moulin (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt de cet ensemble réside dans l'implantation systématique des annexes et/ou dépendances en limite de l'espace public le long de la rue du Haut Chemin.</li> </ul>	
LOA	Croisement rue Cendreuse et rue du Carrefour - le Carrefour (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de bâtiments organisé autour du carrefour et le long de la rue Cendreuse.</li> <li>- Des implantations de longères perpendiculaires à la rue Cendreuse, dont les façades principales sont mises en valeur par l'espace libre antérieur végétalisé (jardin, arbres) ou non. Un équilibre est trouvé entre les espaces vides et les volumétries en RDC + combles et R+1.</li> <li>- Les clôtures participent à la perception qualitative de l'ensemble.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Sablonnière (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble composé de longères et grange donnant pignon sur rue. Jardins et façades de qualité visibles depuis la rue de la Sablonnière ou la rue de la Pelleterie.</li> <li>- Grange implantée en bordure du rû.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Sablonnière, du 2 au 6 (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de construction composé d'une belle maison bourgeoise du XIX<sup>ème</sup> à l'angle de la rue de la Sablonnière et de la rue Courte et de deux autres maisons également du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau et de deux annexes centrales implantées le long du rû.</li> </ul>	
LOA	Rue de l'Epinay- Le Coin (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons/longères/maisons de maître de qualité (notamment les n° 7, 14 et 16 etc...) implanté en perpendiculaire de la rue de l'Epinay.</li> </ul>	



Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Rue du Coureau (La Bohalle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette séquence présente une organisation urbaine du bâti perpendiculaire à la rue du Coureau mettant en valeur les belles façades des longères.</li> <li>- Certaines constructions comme la maison de notable du n°1 de la rue du Coureau, la maison de maître du Coureau, etc... peu visibles depuis la rue participe aussi à la qualité urbaine de l'ensemble grâce à la qualité des annexes et des clôtures.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 1 au 7 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et dépendances construites au sud de la levée, les constructions sont reliées entre elles par des murets bas. Ces ouvertures permettent de ménager des vues sur le paysage de la Loire.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 15 au 33 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front urbain discontinu composé de maisons et d'annexes, les espaces libres entre le bâti permettent de ménager des vues sur le paysage du Val de Loire et sur la façade de la maison au n°23 implantée en perpendiculaire de la rue.</li> <li>- Cet ensemble est marqué par des constructions qualitatives du XIX<sup>ème</sup> siècle en tuffeau notamment : la maison et remise au n°27, la longère au n°25, la maison et remise au n°23, la maison du n°21 etc.</li> <li>- L'ancienne école et pavillon au n°33 rue Ligérienne construit respectivement en 1837 et 1842 de style néo-classique marque la fin de cette séquence.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 37 au 53 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front bâti discontinu, composé de maisons et d'annexes qualitatives du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau notamment : les maisons de notable aux n° 45 et 47 etc... et pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 57 au 65 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de maisons et dépendances construites au sud de la levée. Les constructions sont reliées entre elles par un muret bas, la digue laissant de grands espaces de respiration permettant à la fois de ménager des vues sur le paysage mais également sur de belles façades. La maison de notable du n°63 implantée en perpendiculaire de la voie en est un bel exemple.</li> <li>- Ces constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 94 au 110, et n°2 et 4 rue de la Concorde (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Front bâti continu en R+1+combles qui se termine par un boulodrome au n°4 rue de la Concorde.</li> <li>- Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, des éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches, les lucarnes, et les décors sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie de La Daguenière construite en 1860 et ailes ajoutées en 1912 implantée en recul de la rue. Elle dessine avec les constructions de chaque côté une composition formant une placette qui se prolonge par la place développée de l'autre côté de la rue par l'ensemble bâti de l'ancienne école.</li> </ul>	
LOA	La pièce de Villeneuve (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forme urbaine particulière autour d'un espace central non construit dit «la pièce de Villeneuve».</li> <li>- Depuis la rue ligérienne deux voies N/S (rue du Val d'Authion et rue du Grand Richelieu) irriguent le secteur ouest de La Daguenière. Sur ces voies s'appuient des constructions implantées est/ouest, perpendiculaires à la voie ce qui génère un tissu urbain singulier qui rythme la rue.</li> <li>- Ces maisons et longères ont des volumétries simples mais qui créent une forme urbaine singulière, une architecture de pignons sur la voie.</li> </ul>	
LOA	La Boëtte (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison de maître de «la Boëtte» comprenant des dépendances à la volumétrie importante, et un bâtiment en mauvais état.</li> <li>- L'ensemble est ceint d'un mur de pierres et d'un mur en partie détruit.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Concorde (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bel ensemble commençant par une maison de notable «La Renaudie» à l'angle de la rue Ligérienne et intégrant la partie ouest de la rue de la Concorde composée de maisons implantées soit perpendiculairement, soit en parallèle de la rue apportant une variété et une richesse au tissu urbain.</li> <li>- La plupart de ces maisons sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux, tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.</li> </ul>	
LOA	Rue de la Grange (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble de bâtiments et dépendances structurant la voie par une implantation en limite de l'espace public.</li> </ul>	
LOA	Rue Ligérienne, du 26 au 28 (La Daguenière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons du XIX<sup>ème</sup> en tuffeau marquant l'entrée/sortie du bourg.</li> </ul>	



Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
LOA	Rue Ligérienne du 2 au 6 (La Daguenière)	- Maisons, remises et murets marquant le carrefour avec la rue du Val d'Authion. Elles sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit. Pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.	
LOA	Pont de Sorges (La Daguenière)	- Pont de Sorges munie de 2 pavillons du XVIII <sup>ème</sup> du côté de La Daguenière (maisons d'octroi ou d'éclusier) marquant l'entrée de Loire-Authion.	
LOA	Le Voisinay n°6 et n°8 (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble de maisons et dépendances dans le virage de cet écart donnant à voir leurs façades principales au sud notamment le n° 8 (bâtiments et clôture) en recul de la voie.	
LOA	Le Voisinay n°2 et N°13 (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Deux maisons/longères dont les pignons se font face de part et d'autre de la route du Voisinay provoquant un rétrécissement de la chaussée. - Ces bâtiments/longères ont une volumétrie simple (plan rectangulaire) sur un seul niveau surmontés de combles et couverts d'une toiture en ardoises 2 pentes et 4 pentes. - Les murs des constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour les constructions en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.	
LOA	La Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble de maisons et longères aux implantations soit en perpendiculaire, soit en parallèle de la rue apportant une variété et une richesse au tissu rural urbanisé. - Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.	Dans le périmètre des abords du MH de l'église et du manoir de la Marsaulaye
LOA	RD118 - Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble composé de 4 bâtiments imposant par leurs volumétries implantés à l'alignement, perpendiculairement à la route départementale. - Les constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles en moellons les chaînages d'angles, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes sont en tuffeau.	
LOA	Les Coins (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ecart composé de bâtiments de ferme, hangars, maisons et longères dont les plus remarquables sont : la longère au n°12 et la demeure bourgeoise au n° 16 avec leurs ornements en tuffeau sur les lucarnes, linteau, etc...	
LOA	Bellenoue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ecart composé de ferme, hangars, maisons et longères. - Ces constructions sont en tuffeau ou moellons recouverts d'enduit, pour celles qui sont en moellons, les éléments architecturaux tels que les encadrements des ouvertures, les corniches et les lucarnes, les décors sont en tuffeau. - Les plus remarquables sont : la ferme au n°17 et la maison de notable au n° 24 avec leurs ornements en tuffeau autour de la porte d'entrée, sur les lucarnes, linteau, les chaînages d'angles, etc...	
LOA	Chemin de Bon Repos (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble exceptionnel du XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles comprenant la maison de maître ou manoir seigneurial de l'Ouche Verrière, des dépendances et ses murs en tuffeau avec son portail et ses pavillons d'angles.	
LOA	n°2 rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	- Ensemble remarquable du XVI <sup>ème</sup> , XVII <sup>ème</sup> et XVIII <sup>ème</sup> siècles comprenant la maison de maître «La Croix d'Hiot» en tuffeau, ses dépendances, en partie ceint d'un mur et son pavillon d'entrée.	
MOJ	la Rongère	- Grosses maisons jumelées à étages des années 1944-1950, implantées au sein de parcelles boisées. Allée magistrale arborée (ancien accès au Château de la Rongère).	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC – Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
MUE	« La Fontenelle »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier limité à l'Est par la route de Cholet et au Sud par la route de Nantes.</li> <li>- Deux caractéristiques principales en font un élément de patrimoine de grand intérêt pour la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ancien port sablier qui s'implanta à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et dont le quai du bord du Louet porte encore le nom de son gérant, quai Allory bordé de maisons dont un petit bâtiment aux allures orientales au n°13.</li> <li>• Début XX<sup>ème</sup> s. L'arrivée du tramway a permis dans les années 30 aux angevins de profiter des bords du Louet, comme quartier de villégiature. Aujourd'hui ses maisons de la fin XIX<sup>ème</sup> et du début XX<sup>ème</sup> dotées de jardins et d'édifices plus anciens de grande qualité de par la richesse et la variété de leurs décors (gloriette, tourelle, portail, modénature de briques) marquent ce quartier. Les rues et les venelles étroites et souvent bordées de longs linéaires de murs hauts principalement édifiés en pierres de schiste participent également à la qualité de ce quartier.</li> </ul> </li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	Quartier de « l'Ile »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Rue Rouget de l'Isle, axe principal originel : rue étroite bordée de bâtis anciens (R+1+c) du XV<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> sur un parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant la mitoyenneté.</li> <li>- Rue Charles de Gaulle : parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement.</li> <li>- Rue du jeu de paume et rue Joachim du Bellay : ruelles bordées de bâti et de murs de clôture à l'alignement.</li> <li>- Concentration d'édifices (XV<sup>ème</sup> à XIX<sup>ème</sup>) de qualité : rues Rouget de l'Isle, des Dames, Boutreux, Port et Passage des Noues.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ouvrages fluviaux : quais perrés, escaliers d'accès à la Loire.</li> <li>- Panoramas emblématiques sur le fleuve et ses rives.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et du MH du Château
PDC	Quartier « Saint Maurille »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Port du grand large : front bâti face à la Loire composé de maisons de villégiature cosuées de la fin du XIX<sup>ème</sup> / début XX<sup>ème</sup> siècle (richesse décorative), certaines comportent un espace de présentation clos par un muret parfois surmonté d'une grille.</li> <li>- Rue du Commandant Bourgeois : parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement d'une volumétrie R+1+c. De nombreux édifices du XVI<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle de qualité composent cette rue (façades en tuffeau, tourelles, moulurations, sculptures, maisons à pans de bois).</li> <li>- « 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.</li> <li>- Vues depuis le grand paysage : <ul style="list-style-type: none"> <li>• depuis la levée de Saint-Jean-de-la-Croix,</li> <li>• rue de la gare.</li> </ul> </li> <li>- Nombreuses vues perspectives sur l'église depuis les voies du quartier, la Levée Saint-Jean-de-la-Croix et la rue de la Gare.</li> <li>- Ouvrages fluviaux : quais perrés, escaliers d'accès à la Loire.</li> <li>- Murs de clôture en schiste chemin de la Grasserie.</li> <li>- Panoramas emblématiques sur le fleuve et ses rives.</li> </ul>	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et en partie dans le périmètre du MH du Château
PDC	La Pré des Airaux 40 à 62 rue de la Gare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Petites maisons de villégiature accolées en bande (1900 -1920).</li> <li>- Implantation en retrait qui génère un espace de présentation végétalisé.</li> <li>- Façades principales ouvragées (style balnéaire), modénature de briques et de tuffeau.</li> <li>- Modèle de clôture sur rue : murets bas, surmontés d'une grille.</li> </ul>	Dans le périmètre du site UNESCO
PDC	Maisons du 4 au 20 rue Maurice Berné	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons de villégiature (1900-1920) avec décor de brique et tuffeau, accolées.</li> <li>- Implantées en retrait.</li> <li>- Jardinets à l'avant du bâti avec des clôtures à murets bas rehaussés de grilles, intégrant des annexes.</li> </ul>	Dans le périmètre du site UNESCO
PDC	Quartier « Saint Aubin »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vues panoramiques depuis les ponts de Verdun et le pont de l'Authion.</li> <li>- Rue Victor Hugo : parcellaire en lanière perpendiculaire à la voie favorisant un bâti mitoyen à l'alignement d'une volumétrie R+1+c.</li> <li>- Ouvrages fluviaux : perrés, quais, murs de clôtures ou soutènements + portiques ouvragés des jardins surplombant le lit de la Loire.</li> </ul>	Dans le périmètre du site UNESCO et du MH de l'église St.Aubin
PDC	Rue Lamartine	Impact structurant des corps de ferme et murs de clôture en pierre.	
RLA	Rouyon (Villevêque)	Ecart comprenant un logis XVIII <sup>ème</sup> .	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AC - Quartiers, îlots ou sites singuliers			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
SCP	L'Ecottais et La Goupillière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 fermes jumelles formant une entité ayant pour axe de symétrie la route.</li> <li>- Entité visible dans sa globalité depuis le domaine public.</li> </ul>	
SGL	25 et 29 chemin d'Empiré	Entité structurante constituée par : Logis du Pressoir + maison de villégiature + murs et grilles de clôtures.	
SLL	Place de la Croisée (Saint-Jean-de-Linières)	Entité structurante : église presbytère cimetière jardin clos de murs.	
SOA	«Petites Landes»	Concentration de bâtis anciens de qualité et d'une mare maçonnée caractéristique de ce territoire.	
TRE	Rue Vollant, place Bel Air	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rue Vollant, maisons ouvrières d'une des plus anciennes cités ouvrières du XIX<sup>ème</sup> siècle de la commune.</li> <li>- Perspective intéressante sur la Chapelle.</li> <li>- Place Bel Air et sa Chapelle au sommet d'un promontoire naturel ; avec vues plongeantes sur les maisons de la rue de Bel Air et avenue de la République.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière l'Aubinière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premières maisons ouvrières de la Commission des Ardoisières construites suivant les formes traditionnelles des maisons rurales.</li> <li>- Maisons construites autour d'une place ouverte sur la carrière.</li> </ul>	
TRE	Lieu dit « La Roë »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site de la « Roë » constitué par un ensemble d'habitations ouvrières ou de 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.</li> <li>- La rue Pierre et Marie Curie est relativement étroite.</li> <li>- La qualité de ce quartier est donnée par la diversité des implantations du bâti : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pignon en façade,</li> <li>• implantation en limite d'espace public,</li> <li>• implantation en retrait (environ 6m) avec des jardinets surélevés par rapport à la route, clôturés par un mur de schiste et dotés d'escaliers à 3 ou 4 marches pour y accéder depuis la rue.</li> </ul> </li> <li>- Présence du schiste dans les maçonneries et les linéaires important de murs de clôture particulièrement visibles le long de la rue.</li> <li>- La brique et le tuffeau sont également présents dans l'ornementation notamment dans les entourages des ouvertures.</li> </ul>	
TRE	Manufacture des Allumettes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Première Manufacture d'Allumettes de France (1921-1949).</li> <li>- Architecture industrielle représentative des recherches de constructions en béton du début du XX<sup>ème</sup> siècle.</li> <li>- Le plan de composition a une organisation orthogonale : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une voie principale Nord-Sud dessert les halles traversées par deux passages en « bow-strings »,</li> <li>• En parallèle une voie secondaire située à l'Est, dessert des bâtiments fonctionnels (vestiaire, sanitaires, réfectoire...),</li> <li>• Des éléments d'architecture spécifiques du site : Le dessin général des murs pignons des ateliers de fabrication, les lanternons de ventilation et le système de transport interne, les ateliers de fabrication, la structure du château d'eau.</li> </ul> </li> </ul>	Projet de labellisation : patrimoine XX <sup>ème</sup> siècle
TRE	Site industriel ardoisier de Grand Maison	Bâtis industriels caractéristiques résultant de l'activité minière : l'entrée du site (impasse Louis Pasteur) est identifiée par 2 maisons (1900-1920) et bâtis techniques (halle à 3 nefs, chevalement ...).	



## AD - Ensembles remarquables

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des ensembles composés d'éléments bâtis de qualité (châteaux, maisons de maître, dépendances, etc.) dans des parcs de qualité paysagère.

La qualité de ces ensembles s'appuie sur le rapport établi entre les éléments bâtis, les composantes végétales et le paysage : composition des édifices bâtis entre eux, éléments architecturaux et de décor, mise en scène des éléments végétaux, etc.

La présence de murs d'enceinte contribue parfois également à la composition de l'ensemble.

**Nota : Les ensembles remarquables qui font l'objet d'un classement « p » sur le zonage ne sont pas identifiés au titre de l'article L 151-19 (ancien article L 123-1-5-III-2°)**



« Le Manoir »  
Briollay



57 rue Volney  
Angers



Maison de Maître  
« la Bénéttrie »  
110 rue du Maréchal Juin  
Angers



Château de Coincé  
Feneu

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AD « Ensembles remarquables » :

- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.)
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site, tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité.
- Ils pourront faire l'objet d'adaptations, d'extensions, voire de démolitions partielles ou totales, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

<b>Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers</b>			
<b>Sous catégorie AD - Ensembles remarquables</b>			
<b>Com-mune</b>	<b>Désignation et/ou adresse</b>	<b>Intérêt et caractéristiques majeures</b>	<b>Concerné par</b>
AN1	17 rue du Mélinais	Maison de Maître « le Mélinais »	
AN1	233 rue Pasteur	Hôtel « Gilbert Monnier »	
AN1	114 rue de la Chalouère	Maison de Maître dit « Hôtel Oriolle »	
AN2	141 avenue Victor Chatenay	Manoir Bois-l'Abbé	
AN2	25 route de Briollay	Maison de Maître	
AN3	6 rue Guillaume Lekeu	Manoir de l'Arceau	
AN3	74 avenue Pasteur	Maison de Maître « les Grands jardins »	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	22 rue Saumuroise	Séminaire dit « la maison rouge »	
AN4	57 rue Volney	Hôtel	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	44 rue des Ponts-de-Cé	Maison de maître et clôture début XXe siècle	
AN5	110 rue du Maréchal Juin	Maison de Maître « La Bénétie »	
AN5	Chemin du Frémureau	Château	
AVR	Avenue de la Violette	« Manoir de la Chalouère »	
AVR	« La Garde »	Château	
AVR	180 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
BOU	« Le Sansonnet »	Château	
BOU	« Ville Trouvée »	Edifice de caractère	
BOU	« La 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	
LEA	« La Goujonnais et la Grenellerie » (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Cailleterie » (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Filotière » (La Meignanne)	Edifice de caractère	
LEA	« La Guitonnière » (La Meignanne)	Château	
LEA	« La Roussière » (La Membrolle-sur-Longuenée)	Château	
LEA	« Marcillé » (Le Plessis-Macé et La Membrolle sur Longuenée)	Château	
LEA	« Les Grandes Maisons » (Pruillé)	Château Les Grandes Maisons L'ancien château est démoli en 1874 et le nouveau est édifié par l'architecte Bibard en 1875.	
LEA	« La Chesnaie » (Pruillé)	Château de la Chesnaie reconstruit en 1856	
LOA	« Le Grand Launay » (Andard)	Château du Grand Launay XVI <sup>ème</sup> - XVIII <sup>ème</sup> siècles	
LOA	« Le Grand Monceau » (Andard)	Edifice de caractère	
LOA	« La Roche Tinard » (Andard)	Maison de Maître « La Roche Tinard » XVII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	« La Ginvrie » (Bauné)	Château de Briançon	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AD - Ensembles remarquables			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	« Les Bruères » [Bauné]	Château Les Bruères	
LOA	« Route de la Bouteillerie » [Brain-sur-l'Authion]	Maison de Maître	
LOA	« Route de Rousson » [Brain-sur-l'Authion]	Edifice de caractère	
LOA	« Route de l'Ardoise » [Brain-sur-l'Authion]	Maison de Maître	
LOA	« Rue de la Croix de Bois » [Brain-sur-l'Authion]	Maison de Maître	
LOA	« 63 route de Bauné » [Corné]	Maison de Maître	
MOJ	«La Guyonnière»	Château de Juigné	
MUE	21 route de Nantes	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	22 route de Brissac	Château	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
MUE	7 rue Saint Vincent	Maison de Maître	
MUE	17 chemin de Bellevue	Château	
MUE	4 chemin de Bellevue	Maison de Maître	
MUE	11 chemin de Bellevue	Maison de Maître	
MUE	Château	87 route de Nantes	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	252 rue Ferdinand Vest	Château	
PDC	1 rue Pasteur	Maison de Maître - Ecole de Musique	Périmètre MH périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PDC	21 rue Pasteur	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
PLG	4 Rue de la Mairie	Maison de Maître, mairie	Périmètre MH
RLA	2 rue de Beaumont [Villevêque]	Edifice de caractère	Périmètre MH
RLA	4 chemin de l'Enclose [Villevêque]	Edifice de caractère	Périmètre MH
SOA	« Rochambeau »	Château	
SBA	20 rue des Claveries, « La Saillerie »	Edifice de caractère	
SBA	18 rue du 8 Mai 1945	Château «du Vaugoyeau »	
SBA	58 Rue des Claveries, « Les Grandes Claveries »	Edifice de caractère	
SCP	« Les Gats »	Maison de Maître	
SCP	RD 56, « Le Bois Roux »	Edifice de caractère	
SCP	RD 56 « La Poissardière »	Maison de Maître	
SCP	« La Meignannerie »	Maison de Maître	
SCP	7 route de La Pouëze	Maison de Maître en R+1 + longère accolée	
SGL	2 chemin du Fresne, « La Tremblaye »	Edifice de caractère	Dans site classé Périmètre MH
SGL	Chemin du Fresne	Edifice de caractère, lycée agricole	Périmètre MH
SGL	2 rue de la Rive	Edifice de caractère « La Chesnaie »	Dans site classé périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	2 rue du Val de Loire	Maison de Maître	périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
SGL	Chemin du Hutreau	Château du Hutreau	

Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers			
Sous catégorie AD - Ensembles remarquables			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
SLL	« Bel Air » (Saint-Jean-de-Linières)	Château	
SLL	« Les Rocheries » (Saint-Jean-de-Linières)	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
TRE	115 rue Ambroise Croizat	Maison de Maître	
VEA	« La Futaie » (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître	
VEA	« Les Grullières » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	« La Croiserie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	RD 116, « La Grande Corbière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	
VEA	1 rue l'Abbé Masson (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère, Ancien presbytère	

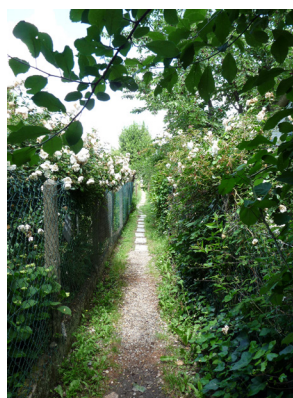


## AE - Espaces ouverts présentant un intérêt urbain

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des espaces ouverts de qualité de par leur organisation et parfois la qualité du bâti les structurant. Il s'agit d'espaces plus ou moins végétalisés, reconnus pour leur qualité urbaine (places urbaines majeures, square, etc.)



Avenue de Contades  
Angers



Venelles de la Chalouère  
Angers

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie AE - *Espaces ouverts présentant un intérêt urbain* :

Ces espaces ouverts, devront rester non construits sauf pour des occupations et installations mineures inhérentes au bon fonctionnement de cet espace. D'autres caractéristiques inhérentes à chacun sont relevées dans le tableau ci-dessous.

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

### Catégorie A : Les ensembles bâtis singuliers

#### Sous catégorie AE - « Espaces ouverts présentant un intérêt urbain »

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0b	Avenue de Contades	Espace non bâti donnant un effet de perspective sur le bâtiment de la caserne.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN1	Venelles du quartier Chalouère	Venelles permettant la perméabilité (cheminements, raccourcis) des îlots à travers le quartier et participant à sa singularité.	



# B LES ENSEMBLES BÂTIS SÉQUENTIELS

**Les ensembles bâtis séquentiels** correspondent à des ensembles présentant :

- une unité, une homogénéité basée sur une suite ordonnée qui se répète,
- et une qualité architecturale et urbaine.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- la perception à l'échelle urbaine / de la ville
- la qualité de la séquence : *rythme - structuration/implantation - morphologie/volumétrie - percement*
- l'appartenance à une identité singulière (*historique, rôle social, etc.*)
- la qualité du bâti
- le caractère d'unicité

## Dispositions générales aux ensembles bâtis séquentiels :

Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques majeures de la qualité de la séquence, qui peuvent être :

- son inscription dans l'environnement, l'espace urbain,
- sa composition liée à sa structuration urbaine (volumétrie, organisation viaire, implantations, rythme, etc.),
- les panoramas ou perspectives en rapport avec l'ensemble bâti, etc.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

Les ensembles bâtis séquentiels sont regroupés en **sous-catégories** :

- BA – Fronts bâtis
- BB – Îlots / Rues

Les sous-catégories font l'objet de dispositions spécifiques.



## BA - Fronts bâtis

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des fronts bâtis qui présentent des façades dont la séquence propose un rythme particulier marquant le paysage urbain.

Ces fronts bâtis sont des ensembles bâtis séquentiels pour la plupart localisés dans le centre d'Angers et correspondant à une architecture construite en grande partie au XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècles.



Rue Tarin  
Angers



Rue du Quinconce  
Angers

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BA - Fronts bâtis :

1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu :

- alignement et cohérence des façades marquées par la continuité des niveaux (ligne homogène des bandeaux ou des balcons, etc.)
- Proportion des ouvertures.
- Harmonie des teintes.

2°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques du front bâti identifié, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

**Nota pour la lecture du tableau**

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

**Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels****Sous catégorie BA - Fronts bâtis**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
AN0a	Rue de la Gare Place de la Gare 22 ter avenue Denis Papin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence importante de bâti « haussmannien » sur le côté Ouest de la rue de la Gare.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	10 à 30 rue Tarin 23 à 41 rue Tarin	Suite d'hôtels et de maisons milieu XIX <sup>ème</sup> participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Le périmètre du SPR d'Angers
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.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	30 à 48 rue Joachim du Bellay 31 à 53 bis rue Joachim du Bellay	Suite d'hôtels et de maisons XIX <sup>ème</sup> sur trois niveaux. Forte présence de bandeaux et corniches unifiées par le tuffeau et des enduits clairs participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	70 à 104 rue du Quinconce 11 rue Roger Groizeleau 73 à 61 rue du Quinconce	Suite de maisons XIX <sup>ème</sup> à un étage et combles brisés avec lucarnes. Forte présence des lignes horizontales (bandeaux et corniches) unifiées par le tuffeau et/ou des enduits clairs participant à la singularité et la qualité du quartier Saint-Joseph.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	2 à 10 rue Jean Guignard 121 rue du Quinconce 124 rue Franklin	Suite de maisons début XX <sup>ème</sup> homogène par leurs gabarits qui structurent le square Jeanné d'Arc sur le côté Sud/Ouest.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	2 au 28 rue de Bel Air	Suite de petits hôtels à façades néo-gothiques dont l'hôtel Métivier formant un ensemble de belle prestance.	Le périmètre du SPR d'Angers
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.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	2 au 16, 5 au 13 rue Daillière	Ensemble homogène de maisons étroites à un étage couronné d'un comble brisé.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	7 au 41, 8 au 34 rue Charnacé	Front bâti intéressant par la répétition de gabarits identiques.	
AN4	52 au 68 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.	

## 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

### Dispositions spécifiques à la sous-catégorie BB - Îlots / rues :

- 1°) Les évolutions du tissu bâti et les constructions nouvelles devront préserver les caractéristiques, qui donnent la perception d'un front bâti continu,  
en prenant en compte **les caractéristiques majeures** de ces ensembles, relevées dans le tableau ci-dessous.  
*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*
- 2°) Toute évolution ou construction nouvelle devra s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement urbain en prenant en compte les qualités spécifiques du front bâti identifié, relevées dans le tableau ci-dessous.

*Les dispositions spécifiques de la sous-catégorie s'appliquent en complément des dispositions générales définies pour la catégorie.*

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
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.	Le périmètre du SPR d'Angers
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.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	1 à 35 square Jeanne d'Arc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suite de maisons début XX<sup>ème</sup> homogène par leurs gabarits qui structurent le square Jeanne d'Arc sur le côté Nord.</li> <li>- Effet de continuité de façades en recul de l'espace public ménageant un espace végétalisé à l'avant et bordé de clôtures de qualité.</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	44 à 48 avenue Jeanne d'Arc, 2 rue Groizeleau 50 à 76 avenue Jeanne d'Arc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 suites de maisons homogènes de la fin du XIX<sup>ème</sup>.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	26 à 34 avenue Jeanne d'Arc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suite de maisons et d'hôtels de la fin du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>.</li> <li>- 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.</li> </ul>	Le périmètre du SPR d'Angers

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
AN0a	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 Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	9 à 25 rue Bougère 14 à 30 rue Audusson	Composition singulière en recul de l'alignement d'un îlot structuré par une allée interne en son cœur desservant des garages et des jardins privés.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN1	Rue Villebois Mareuil	2 édifices marquant l'entrée du parc Desjardins vestiges de l'ancienne caserne de la Brisepotière puis Desjardins.	
AN1	16 à 36 rue Boreau 15 à 29 rue Renou 2b à 14 rue Lebon 1 à 19 rue Cuvier	Rare exemple à Angers de Cité ouvrière du XIX <sup>ème</sup> siècle Composé de maisons mitoyennes à la volumétrie basse (RDC +1 niveau de comble avec ouverture en chien assis).	Le périmètre du SPR d'Angers
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maisons ouvrières (1932) en bande.</li> <li>- Intérêt de son caractère cubique qui le distingue des tendances pittoresques de l'architecture de l'entre deux-guerres.</li> </ul>	En cours de labellisation XX <sup>ème</sup>
AN4	Rue Devansaye	Rue singulière par son jeu de vis à vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un ensemble de maisons de style Art Déco formant une longue continuité urbaine. Les maisons sont directement en front de rue.</li> <li>- Le trottoir opposé est composé sur toute sa longueur d'un lotissement de maisons implantées en recul disparaissant derrière une importante végétation.</li> </ul>	
AN4	Rue des Lilas	Ensemble de maisons Art Déco années 30/40 caractérisé par ses espaces libres végétalisés à l'avant.	Le périmètre du SPR d'Angers
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.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	3 à 31 rue Raphaël Berry 147 avenue René Gasnier	Maisons en bande, précédées de courettes d'entrée.	Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'ancienne école d'aviation
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.	



Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
SBA	Cité ouvrière de la Lignerie Rue des Tilleuls, Rue Jean Jaurès, Avenue des Cormiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle et à un garage créant une façade continue sur rue.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques décoratives du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les pilastres de façades situés en façade au niveau de la mitoyenneté.</li> <li>- Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées.</li> <li>- La corniche moulurée.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière du Petit Bois (Ardoisières) Rues Jean Jaurès, du 14 juillet, des Fresnaies, Avenue de la République	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de composition orthogonal des rues et îlots articulé avec la place des Tilleuls. Parcellaire en lanières.</li> </ul> <p>La séquence est composée de trois modèles :</p> <p>1- Série de « <b>maisons jumelées</b> » accolées à un portillon d'accès à la parcelle et à un garage créant une façade continue sur rue.</p> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>2- Série de « <b>maison en bande</b> » : façade principale en rez-de-chaussée sur rue, percée d'une porte et de deux fenêtres verticales closes par un volet extérieur à deux battants. L'accessibilité aux jardins et aux dépendances se fait par une rue à l'arrière.</p> <p>3- Situé au cœur de l'îlot central au Nord de la place des Tilleuls. « <b>Maisons accolées par 4</b> » doublement jumelées au niveau de la ligne de faîtage et par un pignon. Le jardin se situe en front de rue.</p> <p><u>Caractéristiques décoratives communes aux modèles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les appuis de fenêtre sur consoles sculptées, la corniche moulurée.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière Saint-Lézin Rue Pierre Pilard	Ensemble de petites maisons ouvrières en rez-de-chaussée de la fin du XIX <sup>ème</sup> siècle (construites avec les déchets de schiste). A proximité de la Chapelle ouvrière Saint-Lézin.	

Catégorie B : Les ensembles bâtis séquentiels			
Sous catégorie BB - Îlots / rues			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures à prendre en compte pour l'insertion dans l'environnement	Concerné par
TRE	Cité ouvrière des Teillières (Ardoisières) (dépassé sur Les Ponts-de-Cé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de composition orthogonal des rues et îlots autour de la grande place arborée. Parcellaire en lanières.</li> </ul> <p>Construction en série d'un modèle de maisons jumelées en RDC ou à un étage. L'accès aux maisons se fait sur le côté, par un portillon du mur de clôture qui prolonge la façade principale de la maison.</p> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fenêtre verticale sur rue clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Au centre de la place des vestiges du château d'eau et le lavoir public.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière du Parc Rue du Parc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier. Les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle créant une façade continue sur rue.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison à étage non apparent.</li> <li>- Une seule fenêtre verticale en rez-de-chaussée sur rue par unité d'habitation clos par un volet extérieur à deux battants.</li> <li>- Porte d'entrée sur le pignon, accès depuis la rue par le jardin via le portillon du mur de clôture.</li> <li>- Hauteur du mur de clôture sur rue égale à la moitié de celle de la façade de la maison.</li> <li>- Le pignon est percé d'une fenêtre axée à la verticale du faîtage qui éclaire l'étage, et d'une fenêtre et d'une porte d'entrée disposées au rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Caractéristiques décoratives du modèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisées en ciment peint, imitation pierre : les bossages sur les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles, les pilastres de façades situés en façade au niveau de la mitoyenneté.</li> <li>- Les appuis de fenêtre sur consoles sculptées.</li> <li>- La corniche moulurée.</li> </ul>	
TRE	Rue de la Paix	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières.</li> <li>- La séquence est composée d'une succession de maisons jumelées accolées à un portillon d'accès à la parcelle créant une façade continue sur rue.</li> <li>- Modèle de « maison jumelée » similaire au modèle de la Cité ouvrière du Parc.</li> </ul>	
TRE	Cité ouvrière de la Concorde Rue de la Concorde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de plan de composition particulier les maisons sont implantées à l'alignement sur rue suivant un parcellaire en lanières, début XX<sup>ème</sup>.</li> <li>- Modèle de pavillons jumelés à un étage (une lucarne rampante) implanté à l'alignement de la rue. L'accès aux maisons se fait sur le côté par un portillon dans le mur de clôture qui prolonge la façade principale. Encadrements des fenêtres et chaînages d'angle en briques. Toiture à double pente et croupes réduites.</li> </ul>	

## C

LES ÉDIFICES BÂTIS  
SINGULIERS

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des édifices singuliers appartenant à des typologies telles que : châteaux, maisons de maître, hôtels particuliers, manoirs, édifices religieux, maisons marchandes, immeubles de type haussmannien, édifices industriels, etc qui présente des qualités urbaines et/ou architecturales

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- leur impact dans leur environnement
- la qualité de la composition, de l'organisation architecturale de l'élément
- la qualité du bâti
- un caractère d'unicité / intérêt historique

#### Dispositions générales aux édifices bâtis singuliers

Toute évolution ou construction nouvelle devra préserver les caractéristiques majeures et éléments de caractère des édifices ou des unités bâties identifiées :

Caractéristiques architecturales, plans de composition spécifiques, jeux de volumes, murs de clôture, mise en scène dans le paysage urbain ou rural, proche ou lointain, etc.

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

**Les édifices bâtis singuliers** sont regroupés en sous-catégories :

- CA – Edifices de caractère
- CB – Unités agricoles / Longères / Maisons rurales
- 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 maître, des châteaux, des hôtels particuliers, des maisons marchandes, des immeubles de type haussmannien etc.



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
AN0a	10 place de la Visitation	Immeuble début XX <sup>ème</sup>	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	76 rue Joachim du Bellay	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	15 à 19 rue Henry Gréville	Immeuble	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	39 rue du Quinconce	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	54 rue du Quinconce	Hôtel	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	9 rue Proust	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	95, 97 rue du Quinconce	Maisons implantées en angle, repère urbain	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	1 place du Lycée	Hôtel, la maison de la Créole ou la maison de l'Orientale	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	38 avenue Jeanne d'Arc / 43 rue du Quinconce	Hôtel Fortin	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	1 à 3 rue Proust 40 Av Jeanne d'Arc	Maisons	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	36 avenue Jeanne d'Arc / 41 rue du Quinconce	Hôtel Clémot	Le périmètre du SPR d'Angers
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	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	3 rue Leclerc-Guillory	Maison qui structure le front Sud du square Jeanne-d'Arc avec le n°1 rue Jean Guignard	Le périmètre du SPR d'Angers

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0b	20 rue Moirin	Maison	
AN0b	8-10 rue Rabelais	19ème s. Hôtel particulier, en retrait sur une cour d'entrée.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	42-44 rue Rabelais	Ensemble d'hôtels particuliers en front de rue.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	82 rue Rabelais	Partie de rue lotie entre 1890 et 1900.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN2	15 avenue Victor Chatenay	Maison de Maître dite « la Bonne Brise »	
AN2	26 allée du Vercors	Maison de Maître dite « la Mirande »	
AN3	49 rue Richard Duvernay	Manoir des Mortiers	
AN4	9 rue Blaise Pascal	Hôtel 1880	
AN4	11 rue Blaise Pascal	Hôtel 1881	
AN4	32 rue Blaise Pascal	Hôtel 1880	
AN4	36 rue Blaise Pascal	Hôtel fin XIX <sup>ème</sup>	
AN4	4 rue Cubain	Hôtel	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	12 rue de l'Asile Saint-Joseph	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	19, 21 rue de la Madeleine	2 Hôtels particuliers à porte cochère	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	42 rue de Ballée	Maison de Maître, Ballée	
AN4	12 square Edouard Guinel	Maison de Maître, « Grande Fauconnerie »	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	84 rue du Bourg la Croix	Manoir	
AN4	27 rue Rabelais	Maison 1900	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	16-18 rue Volney	Maison de maître et clôture	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	17 rue Volney	Maison de maître	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	21 rue Daillière	Pavillon Art Déco	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	60 rue Volney	Maison de maître et clôture	
AN4	66bis rue Volney	Maison et clôture	
AN4	1-3 rue de la Madeleine	Maison de maître et clôture	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	58 rue de la Madeleine	Maison de maître et clôture	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	38 rue Saumuroise	Maison de maître et clôture	
AN5	25 chemin du Hutreau	Maison de Maître « Le Poirier »	
AN5	218 rue du Docteur Guichard	Manoir de Narbonne	
AN5	Rue du Château d'Orgemont	Maison de Maître « la Grande-Maulévrerie » (arboretum)	
AN5	44, 46 rue de Champs Saint-Martin	Manoir Chandoiseau	
AN6	36 avenue du Lac de Maine	Maison de Maître, Maison Blanche	
AN6	Parc de loisirs du Lac-de-Maine, Promenade de Balzac	Manoir de la Corne de Cerf	
AN6	18 rue du Petit Launay	Maison de Maître, Grand Launay	
AN6	102 rue de la Chambre aux Deniers	Maison de Maître « les Grandes Tranchandières »	
AN6	40 rue de la Chambre aux Deniers	Maison de Maître « Demazis »	
AN6	22 rue du Petit Launay	Maison de Maître « Château de la Picotière »	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN7	47, 55 rue de la Barre	Maison de Maître, La Grande Forgeraie	
AN8	4 rue Brault	Bâtiments et annexes d u couvent Bon-Pasteur	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	2, 4 place Monprofit	Hôtel	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	11, 11b rue Saint-Jacques	2 maisons à portes adossées	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	31, 33 rue Saint-Jacques	Hôtel « Du Sauvage », puis couvent	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	77 avenue René Gasnier	Maison de Maître « les Grandes Bouveries »	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	4 rue du Figuier	Hospice dit clinique Saint-Martin-la-Forêt	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	Bd lucie et Raymond Aubrac	Maison de Maître, Château du Verger	
AN9	Boulevard Daviers	Ecole supérieur de Médecine et Pharmacie	Périmètre MH Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	Rue de la Charnasserie	Manoir de la Charnasserie	
AN9	135 rue Haute-de-Reculée	Bâtiment pittoresque en pouce, néo-gothique 2 <sup>ème</sup> moitié du XIX <sup>ème</sup> Signale l'entrée du village de la Reculée	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	106 Promenade de Reculée	Bâtiment d'allure balnéaire	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	119 rue Haute -de-Reculée	Maison bourgeoise, 2 <sup>ème</sup> moitié du XIX <sup>ème</sup> à l'avant corps central silhouetté	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	111 rue Haute -de-Reculée	maison à tourelle d'escalier en pan de bois du XVI <sup>ème</sup> siècle	Le périmètre du SPR d'Angers
AVR	Chemin d'Ardenne	Vieux Château de Froide Fontaine	
AVR	171 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	3 avenue Jean Lurçat	Ancien « Hôtel Saint Louis »	
AVR	9 avenue Jean Lurçat	Maison de Maître	
AVR	265 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	21 rue de la Gare	Maison	
AVR	Pavillons du Château de la Boissière	2 pavillons et son mur	
AVR	30/32 Avenue du Commandant Mesnard	Maison	
AVR	96 Avenue du Commandant Mesnard	Maison	
AVR	249 bis avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
AVR	176 avenue Pierre Mendès France	Maison de Maître	
BEA	7 rue de Haute Roche	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup> et ses bâtis connexes	
BEA	Manoir de la Cézarderie 1 rue de l'Hermitage	Manoir	
BOU	Rue des Reinettes [AB147]	Manoir XVI <sup>ème</sup>	
BOU	« La Gaudraie », 3 chemin de la Gaudraie	Château	
BOU	Beauvais	Manoir de Bauvais	
BRI	48 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
BRI	2 chemin de la Guichardière	Maison de Maître	
CAN	Lieu dit « Beaupaire »	Maison ancienne à tourelle	
ECO	Chemin rural La Cheuere (AH 75)	Maison	
ECU	« Le Boulai »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
FEN	« La Chevalerie »	Château & ferme	
FEN	71 chemin du Port Albert	Maison	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
FEN	La Haye Georget	Ancien manoir	
LEA	2 rue du Stade (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LEA	61 rue Charles de Gaulle (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	35 rue Charles de Gaulle (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	2 rue Saint-Martin (La Membrolle-sur-Longuenée)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LEA	« La Peloperie » (Le Plessis-Macé)	Maison de villégiature	
LEA	23 route d'Angers (Le Plessis-Macé)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	4 Grand Rue (Andard)	Maison	
LOA	13 Rue Louis Hennequin (Andard)	Maison	
LOA	15 Grand Rue (Andard)	Maison de maître	
LOA	11 Grand Rue (Andard)	Maison	
LOA	37 Route des Groies (Andard)	Maison de maître La Boulaie	
LOA	27 Impasse des 4 Vents (Andard)	Maison	
LOA	915 Route du Lavoir (Andard)	Maison de maître	
LOA	260 Route de Poyet (Andard)	Maison	
LOA	261 Allée Hervé Bazin (Andard)	Maison	
LOA	2 Rue Jeanne de Laval (Andard)	Maison de maître	
LOA	Pont d'Andard	Commerce	
LOA	33 Rue Julien Daillère (Bauné)	Maison de maître «L'épinière»	
LOA	147 Route de Noyau (Bauné)	Maison de maître	
LOA	2133 Route de Sarrigné: la cure de Briançon (Bauné)	Maison de maître	
LOA	Saint Victor (Bauné)	Manoir Saint Victor XIV <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue de la Grand Maison (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	15 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	12 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	25 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	31 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	6 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître, ses dépendances et son mur de clôture	
LOA	7 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	16 Rue du Petit Champ (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	84 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	76 Rue de la Croix de Bois (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	1 Rue des Buissons Belles (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	29 Route d'Andard (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	40 Rue de la Crémaillère d'Argent (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	6 Route de la Réale (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	3 Route de Malboire (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	4 Route RN 147 (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	14 Route de l'Ardoise (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	5322 route de l'Epinaye (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	22 Rue RD 347 (Corné)	Maison	
LOA	Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	30 Route des Dublières (Corné)	Maison de notable	
LOA	105 Route de Bauné (Corné)	Maison	
LOA	18 Rue de l'Epinay, (La Bohalle)	Maison noble, XV <sup>ème</sup> siècle ; XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue Maugin (La Bohalle)	Maison, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison construite en 1844 par Berger Camus	
LOA	Rue de la Sablonnière «La Pelleterie», (La Bohalle)	Maison, 4 <sup>ème</sup> quart XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison de maître de la Sablonnière, Les Minimeries, XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Impasse de la Gare (La Bohalle)	Maison bourgeoise, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	58 rue du Haut Chemin - Le Bout du Moulin (La Bohalle)	Maison noble de la Vimairie, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 3 <sup>e</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	52 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison de maître de la Papinerie, 2 <sup>ème</sup> moitié XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	5 Impasse de la Gare (La Bohalle)	Maison, 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	112 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable « La Renaudie », XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	132 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable « Les Roses », XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	64 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	118 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue du Cloteau (La Daguenière)	Maison de notable, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue de Chanay (La Daguenière)	Maison, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison, XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	48 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 chemin des layards (La Daguenière)	Maison de notable, 3 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle + mur de clôture	
LOA	2/4 Les Baillis (La Daguenière)	Maison de maître, XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	140 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, 2 <sup>ème</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	78 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + dépendances agricoles, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	82 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + dépendances agricoles, XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	44 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison bourgeoise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2,4,6 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de maître ou de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	56 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Tassinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Manoir de la Tassinière, XV <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et maison de maître, XVIII <sup>ème</sup> siècle	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	6 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison bourgeoise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	38 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	12 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue de la Vilaine (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, 1 <sup>ère</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	37 Rue du Port la Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable et remise, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	39 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	45 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable, 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison, 1 <sup>er</sup> quart XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	134 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de villégiature, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	21 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole, XIX <sup>ème</sup> siècle	
MOJ	1 rue de Verdun	Ancien manoir	
MOJ	30 rue Emile Zola	Maison	
MUE	«La Jodonnaire»	Château	
MUE	Grand Claye	Maison de Maître & murs de clôture	
MUE	85 route de Nantes, « La Buisaie »	Bâtis anciens	
MUE	« La Bourrelière »	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	89 route de Nantes	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	13 rue Pierre Levesque	Maison de Maître + mur de clôture	
MUE	7 rue de Puzeau	Maison de Maître + mur de clôture	
MUE	65 route de Nantes	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
MUE	35 route de Brissac	Immeubles 1925 + mur de clôture	
MUE	«Village du Ruau»	Maison dite «de l'Etat Major»	le périmètre du site classé de la Roche de Mûrs
PDC	56 rue Lamartine	Maison de Maître	
PDC	« La Bicheterie » 41 Levée Saint-Jean-de-la-Croix	Maison de villégiature	
PDC	51 rue Pasteur	Hôtel « le Castellet »	
PDC	14-16 rue Camille Perdriau	Immeuble XIX <sup>ème</sup>	
PDC	19 rue Camille Perdriau	Maison de Maître	
PDC	40 Port du Grand Large	Maison de villégiature « Belle Rive »	
PLG	« La Groie »	Manoir XVII <sup>ème</sup>	
PLG	6 rue du Chêne Vert	Longère	
PLG	« L'Augerie »	Château	
PLG	« La Jouandière »	Maison de Maître + ses bâtis connexes + mur de clôture	
PLG	« Le Clos Doreau » 4 rue Maréchal Ferrant	Maison de Maître	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
PLG	17 rue Toussaint Hodée	Maison de Maître	
PLG	8 Toussaint Hodée	Maison de Maître	
RLA	« Souvigné » (Villevêque)	Maison du fermier XVII <sup>ème</sup> - XVIII <sup>ème</sup> - XIX <sup>ème</sup>	
RLA	« La Joulainerie » (Villevêque)	Manoir XV <sup>ème</sup> - XVI <sup>ème</sup>	
RLA	« Roche Clairembeau » 50 rue du Général de Gaulle (Villevêque)	Manoir XVI <sup>ème</sup>	
RLA	« Grande Maison » à la Dionnière (Villevêque)	Manoir XVIII <sup>ème</sup>	
SAR	La Gagnerie	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SBA	« Château de la Venaierie »	Corps de logis en U et dépendances	
SBA	14 route de Beaufort	La « Villas des Roses »	
SBA	« Le Colombier » Chemin du Colombier	Château	
SBA	L'Oisonnière 67 rue Joliot Curie	Maison de Maître + mur de clôture	
SBA	14 avenue des Cormiers	Maison XVIII <sup>ème</sup> « la Lignerie »	
SBA	Le Pressoir Franc Rue Gandhi	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SBA	5 chemin de Villechien	Maison de Maître début XX <sup>ème</sup>	Le périmètre du MH du Manoir de Villechien
SBA	« La Marmitière »	Château XVII <sup>ème</sup>	
SBA	« La Huetterie »	Logis du XVI <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« Les Hauts Bois »	Maison de maître XVII <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« La Pignonnière »	Manoir + son mur de schiste	
SBA	«La Beillerie»	Maison de maître XVII <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	«Le Puits des Bois»	Maison XIX <sup>ème</sup> + son mur de schiste	
SBA	« La Bouvarderie»	Maison XIX <sup>ème</sup>	
SCP	« Château de Serenne »	Logis XVIII <sup>ème</sup> + bâtis connexes	
SCP	« La Poissardière »	Résidence de villégiature castellisée XIX <sup>ème</sup>	
SCP	« La Gaudinière »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SCP	« La Chiffolière »	Manoir	
SGL	« Plaisance » route de Frémur	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + mur clôture	
SGL	« Le Petit Belligan »	Maison de Maître + dépendances	
SGL	« Le Mur Blanc » route de la Roche	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + mur de clôture	
SGL	5 rue du Loupinot	Maison bourgeoise	
SGL	7 rue du Loupinot	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SGL	Chemin du Bois Brillouse (ZD 97)	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
SGL	48 chemin du Moulin Carré	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + bâtis connexes + mur de clôture	
SGL	« Chanzé » Chemin des Tourelles d'Herbault	Maison de Maître + dépendances + mur de clôture	Le site classé de la confluence et le périmètre du domaine de Chateaubriant
SGL	128 à 134 chemin du Hutreau	Clos de la Quiberdière	
SGL	15 Promenade de Belle Rive	Maison 1909	
SGL	5 Route de la Roche Morna	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
SLL	6 route Nationale (Saint Jean-de-Linières)	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup> + porche XVI <sup>ème</sup> + mur de clôture	
SLP	« La Fessardière »	Maison de Maître	
SLP	« Luigné »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup>	
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CA - édifices de caractère			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
SOA	« La Mare Lalande »	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SOA	« Le Houx »	Maison de Maître	
SOB	« Manoir de Guinefolle » 3 chemin de la Moucherie	Manoir	
SOB	« La Foubisserie » 5 chemin de la Foubisserie	Maison de Maître XVIII <sup>ème</sup>	
SOB	1 route de Cheffes	Maison de Maître	
SOB	31 rue Principale	Ancienne Ecole	
SOB	6 Place de l'Eglise	Maison de maître + mur de clôture	
TRE	19 rue Albert Camus	« Château Rosseau »	
TRE	« La Grillère »	Maison de Maître	
TRE	« Château de la Chevalerie »	Château + mur de clôture	
TRE	275 rue Jean Jaurès	Maison	
TRE	257-259 rue Jean Jaurès	Immeuble d'habitations	
TRE	225 rue Jean Jaurès	Maison	
TRE	165 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	157 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	98 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	80-82 rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	78, 78bis rue Jean Jaurès	Maison de Maître	
TRE	« Cartigné »	Maison de Maître XVII <sup>ème</sup> + dépendances	
TRE	73 rue Ferdinand Vest	Maison de Maître	
TRE	10 rue Edouard Branly	Immeuble	
TRE	3 rue de la Tour	Tour	
TRE	« Le Grand Clos », Chemin des Landes	Maison de Maître + mur de clôture	
TRE	« la Pointrolle », Chemin des Landes	Ferme	
TRE	27 rue Elisée Reclus	« La Masse »	
TRE	32 rue Elisée Reclus	Maison	
VEA	46, 48 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître	
VEA	« La Caillerie » 39 route de Blitourne (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître + mur de clôture	
VEA	20 route Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître	
VEA	64 route Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Maison de Maître + dépendances	
VEA	« Les Gas » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Bas Mortier » RD 94 (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maisons + mur de clôture	
VEA	« Le Petit Dery » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	32 La Haie Joulain (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Le Petit Pin » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de villégiature	
VEA	24 rue Emmanuel Voisin (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître XIX <sup>ème</sup>	
VEA	« La Baronnerie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Corps de logis + chapelle + dépendances	
VEA	« Le Moulin à vent » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Maison de Maître	
VEA	« Sainte-Anne » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Edifice de caractère	

## CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtis correspondant à des exploitations agricoles, horticoles, viticoles, des anciennes fermes, etc. marquant le paysage rural de par leur qualité architecturale et/ou leur volumétrie importante.



La Chansonnière  
Briollay



La Grillonnière  
Cantenay-Epinard



La Haute Roussière  
La Membrolle-sur-Longuenée



Les Broses  
Mûrs-Erigné

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN4	6 chemin bas des Plaines	Ferme	
AN5	109 rue du Maréchal Juin	Ferme Chaloché	
AN6	4 chemin de la Pérussaie	Ferme La Grande Pérussaie	
AN7	103 chemin de la Barre	Ferme du Bas Chêne	
AN9	Chemin des Bretonnières	Ferme des Bretonnières 1887	
AN9	Chemin Bas d'Epinard	Ferme de l'Ancheneau 1710	
AN9	60 rue de la Charnasserie	Longère du 19ème. siècle	
AN9	61 rue Jean Prédali	Ensemble de bâtis en L à caractère rural	
AVR	« L'Épine »	Ferme	
AVR	« Le Liéru »	Ferme	
AVR	« La Boissière »	Ferme	
AVR	« La Petite Chalouère »	Ferme	
BEA	« La Grande Pierre »	Ferme	
BEA	« La Borderie »	Ferme	
BEA	« la Haie du Moulin »	« La Ferme Angevine »	
BEA	« Bois l'Abbé »	Ferme	
BRI	« La Brardière »	Ferme	
BRI	« La Chansonnière »	Ferme	
CAN	« Aigre-Foin »	Ferme	
CAN	« La Grande Souzelle »	Ferme	
CAN	« La Herse »	Ferme	
CAN	« Le Bas Vaux »	Ferme	
CAN	« La Grillonnière »	Ferme	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
ECO	« 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'Hopital Varenne »	Ferme	
FEN	« Pointrond »	Ferme	
FEN	« La Chevalerie »	Ferme	
LEA	« La Coudre » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Benaudière » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Cauteleraie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Grande Caillette » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Tancellerie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Filotière » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Grenellerie » (La Meignanne)	Ferme	
LEA	« La Haute Roussière » (La Membrolle-sur-Longuenée)	Ferme	
LEA	6 rue de Bretagne (Le Plessis-Macé)	Ferme enclose de 1700	
LEA	« Les Guerrières » (Le Plessis-Macé)	Ferme	
LEA	« Les Granges » (Le Plessis-Macé)	Ferme	
LEA	Le Chêne Clet (Pruillé)	Ferme	
LEA	Le Hardas (Pruillé)	Maison de maître + dépendances	
LEA	La Huaudière (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Himbeaudière (Pruillé)	Ferme dépendant du château a certainement été construite à la même époque en 1875.	
LEA	La Glairie (Pruillé)	Ferme, écurie	
LEA	La Plesse (Pruillé)	Ferme	
LEA	les Grandes Brinières (Pruillé)	Ferme	
LEA	Le Port (Pruillé)	Ferme, maison de maître	
LEA	Villiers (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LEA	Montigné (Pruillé)	Ferme	
LEA	Châllon (Pruillé)	manoir et Ferme	
LEA	La Besnerie (Pruillé)	bâtiment agricole	
LEA	Les Vauds (Pruillé)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LEA	12 Hameau d'Hodere (Pruillé)	Longère, XIX <sup>ème</sup> siècle	
LEA	Les Rongeonières (Pruillé)	Ferme fait partie des terres de la Chesnaie	
LEA	Les Outinières (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Maison Neuve (Pruillé)	Ferme	
LEA	La Maison Neuve (Pruillé)	Ferme	
LEA	Basse Chesnaie (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LEA	Basse Chesnaie (Pruillé)	Bâtiment agricole	
LOA	9 Rue du Mortier Léopard (Andard)	Ferme	
LOA	12 Rue du 8 Mai 1945 (Andard)	Maison	
LOA	10 Rue du Mortier Léopard (Andard)	Ferme 1874	
LOA	238 et 204 chemin de la Petite Forêt (Andard)	Ferme	
LOA	168 Impasse du Bouchet (Andard)	Ferme	
LOA	110 La Buissonnaie (Andard)	Maison	
LOA	106 La Buissonnaie (Andard)	Longère	
LOA	4 Route des Groies (Andard)	Maison	
LOA	2 Route des Groies (Andard)	Longère	
LOA	988 Route du Lavoir (Andard)	Longère	
LOA	599 Route du Lavoir (Andard)	Longère	
LOA	2 Chemin de la Roche (Andard)	Longère	
LOA	1031 Route du Lavoir (Andard)	Bâtiment agricole	
LOA	17 Route de la Barbotière (Andard)	Ferme	
LOA	33 Route de Toucheronde (Andard)	Ferme	
LOA	275 Route de Poyet (Andard)	Maison de maître	
LOA	223 Route des Carreaux (Andard)	Ferme	
LOA	326 Route des Carreaux (Andard)	Ferme	
LOA	41 Rue Jeanne de Laval (Andard)	Longère	
LOA	14 Rue Louis Hennequin (Andard)	Longère	
LOA	528 Route de Poyet (Andard)	Ferme	
LOA	598 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	552 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	907 Route Lué-en-Baugeois (Bauné)	Ferme du château	
LOA	74 Chemin de la Fontaine Rouillée (Bauné)	Ferme	
LOA	2151 Route de Briançon (Bauné)	Ferme	
LOA	424 Chemin de la Jouannière (Bauné)	Ferme	
LOA	395 Route de la Prioulière (Bauné)	Ferme	
LOA	150 Chemin du Patis Minot (Bauné)	Ferme	
LOA	Allée de la Rouillière (Bauné)	Ferme	
LOA	230 Chemin du Champignon (Bauné)	Ferme	
LOA	4212 Route de Corzé - Les Cavinières (Bauné)	Longère	
LOA	347 Route de Noyau (Bauné)	Maison de maître	
LOA	Route de Corzé - La Chevellerie (Bauné)	Ferme	
LOA	892 Route de la Marbronnrière - La Galopinière (Bauné)	Ferme	
LOA	834 Route de la Marbronnrière - La Galopinière (Bauné)	Ferme	
LOA	2416 Route de Corzé - le grand pré (Bauné)	Ferme	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	2126 Route de Sarrigné (Bauné)	Ferme	
LOA	40 Route de Briançon - la Hérissière (Bauné)	Ferme	
LOA	125 Route de Corzé (Bauné)	Ferme	
LOA	432 Chemin Baccus (Bauné)	Ferme	
LOA	340 Route de Corzé (Bauné)	Longère	
LOA	288 Route de Corzé (Bauné)	Longère	
LOA	514 Route de la Navette (Bauné)	Maison	
LOA	«Le Boucher» (Bauné)	Ferme	
LOA	2325 Route du Coudreau (Bauné)	Ferme	
LOA	376 Chemin de la Guilbeaudière (Bauné)	Ferme	
LOA	269 Route de Lué-en-Baugeois (Bauné)	Ferme	
LOA	169 Chemin de la Fontaine Rouillée (Bauné)	Ferme	
LOA	La Gendrie (Bauné)	Ferme	
LOA	916 Route des Cinq Chemins (Bauné)	Ferme	
LOA	5 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Bâtiments agricoles	
LOA	2 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Rue du presbytère - Le Bourg (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Rue de la Galonnière (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	4 Rue du Champ Grippon (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	1 Route du Pont du Louet (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Liairie (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	3 Route de la Porée (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de Rozé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	2 Route de la Réale (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	2 Route du Plessis-Grammoire (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	5 Route de Malboire (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Impasse du Chêne (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	5 Route du Bas Roissé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Route de la Mare Noire (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	4 Route du Bas Roissé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	16 Rue du Veau Doré (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	7 Rue Forget (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	27 Rue du Veau Doré (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	5 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	2 Impasse du Trône (Brain-sur-l'Authion)	Maison de maître	
LOA	24 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	8 Route d'Avalou (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	18 Route de l'Ardoise (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Bonairie (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	3 Route de la Perrière (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	1 Route RN 147 (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	



Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	7 Allée des Mûriers (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	2 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Longère	
LOA	20 Route de la Jaille (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	5 Chemin de la Rivère (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	7 Rue des 4 Chemins (Brain-sur-l'Authion)	Maison	
LOA	4 et 6 Route de Narcé (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	1 Rue des Lauriers (Brain-sur-l'Authion)	Ferme	
LOA	264 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	2 Route de l'Etang (Corné)	Longère	
LOA	280 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	225 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	237 Route de Sarrigné (Corné)	Ferme	
LOA	233 Route de Sarrigné (Corné)	Ferme	
LOA	142 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	158 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	70 Route de la Crétaudière (Corné)	Longère	
LOA	41 Rue RD 347 (Corné)	Maison de maître	
LOA	1 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	«La Bascule», rue de Tivoli (Corné)	Longère	
LOA	4 Route du Stade (Corné)	Longère	
LOA	106 Grasseval ou 7 Route du Point du jour (Corné)	Ferme	
LOA	5 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	33 Rue de l'Ormeau (Corné)	Maison de maître	
LOA	21 Chemin des Ruisseaux (Corné)	Longère	
LOA	220 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	44 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	6 Route de Sarrigné (Corné)	Maison de maître	
LOA	16 Route de Sarrigné (Corné)	Longère	
LOA	6 Route de la Touche (Corné)	Maison + grange	
LOA	45 Route du Point du Jour (Corné)	Longère	
LOA	31 Rue de l'Ormeau (Corné)	Maison	
LOA	48 Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	6 Route de la Loge (Corné)	Ferme	
LOA	7 Chemin de la Loge (Corné)	Longère	
LOA	4 Route de la Loge (Corné)	Maison de maître	
LOA	51 Route du Point du Jour (Corné)	Maison de maître	
LOA	4 Chemin du Bois d'Epinard (Corné)	Ferme	
LOA	6 Rue RD 347 (Corné)	Maison de maître	
LOA	9 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	11 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	2 Route du Méteil (Corné)	Ferme	
LOA	13 Route du Méteil (Corné)	Longère	
LOA	3 Rue de l'Epinay (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue du Courreau (La Bohalle)	Ferme et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 et 10 Rue de l'Epinay (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	17 Rue Maugin (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 Rue Maugin (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 La Grande Rue (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Impasse des Lardinières (La Bohalle)	Ferme ; fournil XVIII <sup>ème</sup> siècle ; milieu XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue La Grande Rue (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	25 Rue du Carrefour (La Bohalle)	Longère XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	3 Impasse des Lardinières (La Bohalle)	Ferme XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	40 Rue du Haut Chemin (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 impasse des Lardinières (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Ronzières (La Bohalle)	Maison et remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	52 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	53 rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LOA	7 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Ferme	
LOA	3 Rue Trouillard (La Bohalle)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	35 La Boire du Saule (La Bohalle)	Ferme et fournil « La Dîme »	
LOA	13 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Ferme et séchoir à tabac	
LOA	9 Rue de la Chesnaie (La Bohalle)	Ferme	
LOA	18 Rue de la Chesnaie (La Bohalle)	Maison, remise et puits	
LOA	7 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Longère	
LOA	5 Rue Cailleteau (La Bohalle)	Longère	
LOA	54 Levée Jeanne de Laval (La Bohalle)	remise agricole ; maison ; hangar XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	85 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	37 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	142 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	136 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	120 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	116 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison et remise XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup>	
LOA	13 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison et remise/étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue du Teillage (La Daguenière)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	10 Rue du Cloteau (La Daguenière)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue du Rouissage (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Rouissage (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	8 Rue des Chanvriers (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	17 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XV <sup>ème</sup> siècle ; XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue de la Vieille Levée (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Passage de la Mairie (La Daguenière)	Maison XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Rue Ligérienne (La Daguenière)	Maison	
LOA	1 Rue de Chanay (La Daguenière)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	38 Rue du Val d'Authion (La Daguenière)	Ferme et séchoir à tabac XIX <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>ère</sup> moitié XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue du Clos (La Daguenière)	remise agricole ; maison XVI <sup>ème</sup> siècle ; XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Baillis (La Daguenière)	Longère	
LOA	19 Rue de la Grange (La Daguenière)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	42 Les Buissons (La Daguenière)	Maison et remise XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	134 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	124 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	122 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	118 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	110 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison et remise agricole XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	100 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	«Le Bourg Joly» (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Dépendance XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	40 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo et de l'église
LOA	90 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison de notable XVIII <sup>ème</sup> siècle ; 1 <sup>ère</sup> moitié XIX <sup>ème</sup> siècle ; 4 <sup>ème</sup> quart XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	84 Levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	35 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et étable XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	36 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	le périmètre des abords du MH maison de l'Ecce Homo
LOA	4 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole + étable ; XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise + puits XV <sup>ème</sup> et XVI <sup>ème</sup> siècles	
LOA	12 Rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	31 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et puits XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Courtinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 La Courtinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XVII <sup>ème</sup> , XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	29 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	63 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	75 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison 1874 construite par Mathurin Joulain	
LOA	16 Rue Maugin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	28 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	La Tassinière (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	1 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	20 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Chemin des Coins (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Les Ganaudières (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Les Ganaudières (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et fournil XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	L'Ouche Pelé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XV <sup>ème</sup> , XVI <sup>ème</sup> et XVIII <sup>ème</sup> siècles	
LOA	62 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + étable + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	24 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme et séchoir à tabac XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Chemin de Brault (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	28 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + soue XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	15 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	21 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	20 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	18 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	22 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	14 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Rue du Patis Pottier (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	36 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVI <sup>ème</sup> ; XVII <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	28 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	10 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise-étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	9 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle (inscription sur lucarne 1880)	
LOA	5 Petite Rue du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	29 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XVI <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	32 Rue Haute du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	71 Le Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle (1881 sur la lucarne)	
LOA	14 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	22 Rue du Gué de l'Aulne (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Canton de la Vilaine (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	34 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Route de Mazé (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	5 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	84 bis Levée Jeanne de laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	2 Rue du Pont Foulon (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue du Pont du Rateau (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère +étable XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	27 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	36 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	51 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + hangar +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	67 Rue du Port La Vallée (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison	
LOA	69 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise + fournil XVII <sup>ème</sup> ; XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	7 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	11 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Route de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et remise agricole début XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	16 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère +remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	65 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	71 Courte Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	46 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	44 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	34 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	19 Rue du Bec (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	42 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	49 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	35 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	45 Rue du Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	49 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	23 Chemin du Moulin Angevin (Saint-Mathurin-sur-Loire)	grange + remise XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	55 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	51 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + fournil XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	41 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	33 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	30 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	26 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	13 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Chemin du Bon Repos (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + puits + four à pain XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	130 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	140 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	22 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + étable + fournil 1854	
LOA	2 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	4 Rue de la Marsaulaye (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	124 Levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ferme XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	29 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Longère + remise agricole XVIII <sup>ème</sup> et XIX <sup>ème</sup> siècles	
LOA	10 Chemin Brault (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison et séchoir à tabac début XX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Chemin de la Brèche (Saint-Mathurin-sur-loire)	Maison XIX <sup>ème</sup>	
LOA	9 bis Rue du Pâtis Pottier (Saint-Mathurin-sur-loire)	Maison et remise XIX <sup>ème</sup>	
MOJ	« Le Couvent »	Ferme	
MOJ	« La Grande Métairie »	Ferme	
MOJ	« La Mosnerie »	Ferme	
MOJ	« La Sècherie »	Ferme	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
MOJ	« La Durantière »	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	« La Bouvarderie »	Ferme	
PLG	« L'Augerie »	Ferme	
PLG	« Villeneuve »	Ferme	
RLA	« La Pilière » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« La Briandière » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« Sainte Anne » (Soucelles)	Ferme	
RLA	« La Bretauderie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Fourerie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Salette » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Millardière » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Parerie » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Les Nevauries » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Les Bougonnières » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« La Joussinière » (Villevêque)	Ferme	
RLA	« Tartelusse » (Villevêque)	Longère XVIII <sup>ème</sup>	
SAR	« La Brosse »	Ferme	
SAR	« les Noues »	Ferme	
SBA	« La Mare »	Ferme	
SBA	« Les Grandes Portières »	Ferme	
SBA	« La Jaudette »	Ferme	
SBA	« La Morlière »	Ferme	
SBA	« Le Petit Mongazon »	Ferme	
SBA	« Les Ardoises »	Ferme	
SBA	« la Pellerinière »	ancienne métairie - XVIII <sup>ème</sup>	
SCP	« Le Pré »	Ferme	
SCP	« La Gaudière »	Ferme	
SCP	« Le Fromioux »	Ferme	
SCP	« La Janverie »	Ferme	
SCP	« La Fournerie »	Ferme	
SCP	« Le Pertuis »	Ferme	
SCP	« Bois Travers »	Ferme	
SGL	« Le Mélinais »	Ferme	
SGL	« L'Hermitage »	Ferme	
SGL	« la Piquellerie »	Ferme	
SGL	« La Patience »	Ferme	
SGL	31 chemin du Fresne	Ferme	
SGL	Chemin de Cornouaille (ZK 179)	Ferme	

**Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers****Sous catégorie CB - Unités agricoles / Longères / Maisons rurales**

Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
SGL	5 chemin de Cornouaille	Ferme	
SGL	« Les Herbault »	Ferme	
SGL	2 & 4 chemin du Petit Saint-Jean	Ferme	
SGL	« La Galonnière »	Ferme	
SLL	« La Besnardière » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Caharaie » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Forêtie » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Roche au Breuil » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« Le Souillet » (Saint-Jean-de-Linières)	Ferme	
SLL	« La Gohardière » (Saint-Léger-des-Bois)	Ferme	
SLP	« La Mainguettière »	Ferme	
SMF	« Le Placineau »	Ferme	
SOA	« La Tachonnière »	Ferme	
SOA	« Grange » chemin des Baluères	Ferme	
SOA	« La Verrie »	Chais	
SOA	« La Sourguinerie »	Ferme	
SOA	« Les Houx »	Ferme	
SOB	« Les Petits Ruaux »	Ferme	
SOB	« La Rougerie »	Ferme	
SOB	« Les Reussières »	Ferme	
SOB	« Les Grandes Reussières »	Ferme	
SOU	« La Pilière »	Ferme	
SOU	« La Briandière »	Ferme	
SOU	« Sainte Anne »	Ferme	
TRE	34 rue des Cèdres	Ferme du «Rousseau »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme « La Combe »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme	
TRE	Chemin des Landes	Ferme du « Poirier »	
TRE	Chemin des Landes	Ferme	
VEA	« Préhaut » (Pellouailles-les-Vignes)	Ferme	
VEA	« Les Gates » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Poularderie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« Livennière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Haute Chesnaie » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	Rue Victor Hugo (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme dite de « La Maison Rouge » et son four à pain	
VEA	« La Grande Epervière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Planche » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	
VEA	« La Ripotière » (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Ferme	



## CC - Edifices techniques

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtis d'intérêt de par leur singularité liée à leur usage technique actuel ou antérieur et marquant dans le paysage tel que : les moulins à vent/eau, les maisons d'éclusier, les chevalements, etc.



Chevalement Eiffel  
Trélazé



Moulin de la Fenêtre  
Saint-Martin-  
du-Fouilloux



Poste de Garde  
Le Plessis-Macé



Usine de l'île d'Amour  
Ecouflant

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment. Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CC - Edifices techniques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0b	Rue Eblé	Caserne – 3 bâtiments structurant la cour principale	
AN0b	40 rue de Bel-Air	Atelier des statuaires Henri Bouriché et Pierre Rouillard	Le périmètre du SPR d'Angers
AN1	28 rue Florent Cornilleau	Ancien central téléphonique	
AN1	4 rue Robert le Fort	Ancien atelier	
AN1	Rue Aristide Justeau / Cour des Fours à Chaux	Fours à chaux	
AN2	5 ruelle de la Tour Bouton	Base de moulin cavier	
AN3	44-46 rue de Larévellière	Base de moulin cavier	
AN9	Avenue René Gasnier	Caserne Verneau	Le Périmètre Délimité des Abords du bâtiment de l'ancienne école d'aviation
AVR	Chemin des Vignes	Dépendance du moulin	Le Périmètre Délimité des Abords du moulin de la Garde
BOU	22 rue des Moulins	Moulin de la Butte	
BRI	14 chemin du Barrage du Pont	Moulin	
ECO	« La Fourmillonnière » Usine de l'île d'Amour	Ancienne usine de traitement de déchets 1903	
FEN	Port Albert	Four à chaux	
LEA	centre bourg (La Meignanne)	Four à chaux	
LEA	« La Coudre » (La Meignanne)	Moulin	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CC - Edifices techniques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LEA	9 square le Chatellier (Le Plessis-Macé)	Ancien poste de garde «Le Châtelier»	
LEA	Chemin du Bas Verger de Marottes (A190) (Le Plessis-Macé)	Maison de vigne	
LEA	Clos de Treize Vents (Pruillé)	Maison de vigne	
LEA	Clos de l'Harmonie (Pruillé)	Maison de vigne	
LOA	Les Plantes (Andard)	Lavoir	
LOA	Le Bourg (Bauné)	Moulin à eau	
LOA	La Pièce du Patis (Corné)	Maison de vigne	
LOA	CD n°118 (Corné)	Pont	
LOA	20 Les Baillis (La Daguenière)	Séchoir à tabac	
LOA	RD n°952 (La Daguenière)	Pont	
LOA	11 Rue du Clos (La Daguenière)	Remise	
LOA	Rue ligérienne, «La Cassure» (La Daguenière)	Remise du XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Gare XIX <sup>ème</sup> siècle	
LOA	6 Chemin de la Bougette (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Moulin à vent XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	Les Ventes (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Moulin cavier XVIII <sup>ème</sup> siècle	
LOA	61 Rue de la Croix (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Séchoir à tabac début XX <sup>ème</sup> siècle	
MOJ	Chemin de Sautré (B 166)	Maison éclusière	
MOJ	Rue Moulin de Belfroy (AT 16)	Maison éclusière	
MUE	1bis rue de la Chapelle	Moulin	
MUE	« Petit Claye » (RN 160)	Moulin à eau du XVII <sup>ème</sup>	
PDC	72 rue de la Gare	Gare	
PDC	Levée de la Belle Poule (AR 401)	Gare	
PDC	8 chemin du Moulin Marcille	Moulin	
PDC	23 rue de la Gare	Corderie des Aireaux	
RLA	« Moulin de la Boire » (Soucelles)	Moulin	
SBA	« Les Hardouinières »	Moulin	
SBA	Chevalement des Fresnaies puits n°26 Rue du 8 Mai 1945 (AN 438)	Chevalement 1949	
SCP	Chemin de Saint-Jean-des-Marais	« Moulin de la Roche Tansolière » 1 <sup>er</sup> moulin de France XIX <sup>ème</sup> à posséder une orientation automatique des ailes	
SGL	9 rue des Moulins	Moulin	
SGL	4 rue des Moulins	Moulin	
SGL	1 avenue du Commerce	Moulin	
SGL	28-30 chemin du Moulin Carré	Moulin	
SLL	Rue de la Gare (AD 19) (Saint-Jean-de-Linières)	Gare du « Petit Anjou »	
SLL	« Le Grand Moulin » 17 rue du Moulin (Saint-Léger-des-Bois)	Moulin	
SMF	« Belle Noue » RD 105	Motte Féodale	
SMF	« Moulin de la Fenêtre »	Moulin tour & son enclos de murs de pierres	
SOA	« Les Huttières »	Moulin à vent	
SOA	« Châruau »	Moulin à eau	
SOA	Les Baluères (A 1670)	Puits	
SOA	L'Ecotière	Puits	
SOU	« Moulin de la Boire »	Moulin	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CC - Edifices techniques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
TRE	Rue Ferdinand Vest (AZ 86)	Anciennes écuries	
TRE	Rue Ferdinand Vest (AZ 85)	Ancienne balance	
TRE	Chemin de la Maraîchère / Rue Ludovic Ménard	Ancienne fabrique d'allumettes	
TRE	Les Grand Carreaux	Chevalement	
TRE	L'Hermitage	Chevalement	
TRE	Monthibert	2 chevalements	
TRE	Champ Robert	2 chevalements	
VEA	L'Hopiteau (ZE 43) (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Moulin	
VEA	CR du Moulin de l'Artisanat (ZA 110) (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Moulin à vent	
VEA	Moulin de la Haie Joulain (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Minoterie XIX <sup>ème</sup>	



## CD - Edifices culturels

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des bâtiments à usage culturel et d'intérêt de par leur architecture singulière telle que des équipements scolaires : écoles, collèges, etc.



Centre nautique  
Angers



Ecole  
Pellouailles-les-Vignes



Hôtel de ville  
Trélazé



Pavillon de chasse  
Ecuillé

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CD - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	4 rue Prébaudelle	Collège Chevreul	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	5 rue Gutenberg	Ecole maternelle et primaire Condorcet	Le périmètre du SPR d'Angers
AN1	26, 28 rue Victor Hugo	Ensemble scolaire Victor Hugo	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	64 rue Gabriel Lecombe / 58, 62 rue de Villoutreys	Ecole privée Sainte-Marie	
AN6	Avenue du Lac de Maine	Centre nautique	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	16 chemin des Travailleurs	Café/Restaurant 1910	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	10 rue Saint-Jacques	Auberge de l'Arche Dorée	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	1 square Henri Farman	Ecole primaire du Champ de Bataille	Le périmètre du SPR d'Angers
CAN	58 rue d'Angers	Ecole publique Les Basses Vallées	
ECU	4 rue de la Mairie	La Mairie	
ECU	2 rue des Ecoles	Ecole	
ECU	St Gervais	Pavillon de chasse du Château du Plessis-Bourré	
LOA	57 Chemin de la Boule de Fort (Andard)	Boulodrome	
LOA	27 Grande Rue (Brain-sur-l'Authion)	Ecole primaire	
LOA	3 Rue de la Coutardièrre (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	
LOA	14 Rue de la Crémaillère d'Argent (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	
LOA	7 Rue de l'Alliance (Brain-sur-l'Authion)	Boulodrome	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CD - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	49 Route des Hautes Dublières (Corné)	Boulodrome	
LOA	30 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Boulodrome	
LOA	45 Le Bas Chemin (La Bohalle)	Boulodrome	
LOA	67 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Ecole primaire Notre Dame du sacré coeur	
LOA	21 Rue du Pont Foulon (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Boulodrome	
LOA	3 Rue des Ventes (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Ecole primaire Saint Louis de Gonzague	
MOJ	Mairie, esplanade Jean moulin	Mairie, Ancienne maison « Grand Maison »	
MUE	72 route de Nantes	Mairie	
PDC	Pouillé	Lycée agricole « Le Grand Pouillé »	
PDC	8 quai de l'Authion	Ecole privée St-Aubin	
PLG	21 rue de la Mairie	Le Pin Doré : Ancienne maison noble puis Mairie	
RLA	9 rue des Ecoles (Villevêque)	Ecole	
SBA	27 rue de la Ranloue	« La Castouarde » Ancien pavillon de chasse puis maison de Maître (XV <sup>ème</sup> )	
SLL	10 RN23 (Saint-Jean-de-Linières)	Auberge de la Roche : Relais de poste (1629) « De la Roche au-Breuil », un des plus importants de l'Anjou	
SLL	CR de la Touche aux ânes à Gourmaillon (Saint-Léger-des-Bois)	« Relais auberge de la Touche aux Anes » Au XVI <sup>ème</sup> : relais important sur la route d'Angers-Rennes	
TRE	Place Olivier Thuaud	Bâtiment central de la Mairie	
TRE	Rue Jean Jaurès	Ancienne Bourse du travail	
TRE	Rue de la Goducière	Piscine « Tournesol »	
VEA	65 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Mairie	
VEA	27 bis rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Ecole	
VEA	10 rue Nationale (Pellouailles-les-Vignes)	Ancienne Mairie	
VEA	Place de la Mairie (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Mairie	

## CE - Edifices culturels

Sont identifiés dans cette sous-catégorie des bâtiments construits pour un usage culturel : églises, couvents, chapelles, oratoires, presbytères, etc.



Ancien presbytère  
Trélazé



Chapelle de la Touche aux Ânes  
Saint-Léger-des-Bois



Couvent des Servantes  
des Pauvres  
49 rue Parmentier  
Angers



Eglise et presbytère  
Mûrs-Erigné

### Nota pour la lecture du tableau

Les éléments bâtis qui concernent le territoire de plusieurs communes sont classés dans la commune où est situé le bâtiment.  
Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CE - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0a	Rue Paul Langevin	Lycée David d'Angers (Séminaire)	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	24 bis, 26 avenue Montaigne	Pensionnat De Bellefontaine; Maison des Arts ; Conservatoire	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0a	62 rue Faidherbe	Couvent des Capucins	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	Rue La Fontaine	Eglise Saint-Thomas - Couvent de Dominicains	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	106 rue de Frémur	Couvent de la Visitation	
AN1	39 rue Boreau	Ancien presbytère Saint-Samson	Le périmètre du SPR d'Angers
AN2	Rue d'Osnabrück	Eglise paroissiale Saint-Jean	
AN3	10 rue Béranger	Eglise paroissiale Saint-Antoine	
AN4	Rue Saint-Léonard	Eglise	
AN4	86 rue Blaise Pascal	Eglise paroissiale de la Madeleine	
AN7	Place du Chanoine Ballu	Eglise paroissiale Sainte-Marie	
AN8	Rue Saint-Jacques	Eglise Saint-Jacques	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	65 rue Saint-Jacques	Presbytère de Saint-Jacques	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	4bis - 6 place Sainte-Thérèse	Presbytère de la paroisse Sainte-Thérèse	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	Place Sainte-Thérèse	Eglise Sainte-Thérèse	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	Rue de la Meignanne	Couvent des Soeurs Saint-Charles	Le périmètre MH Le périmètre du SPR d'Angers

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CE - Edifices culturels			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN9	36, 38 rue Barra	Centre Saint-Jean Grand Séminaire	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	Ile Saint-Aubin	Prieuré Saint-Aubin	Le périmètre du SPR d'Angers
AVR	5 avenue Jean Lurçat	Presbytère	
AVR	213 avenue Pierre Mendès France	Presbytère	
AVR	5 Avenue Jean Lurçat	Chapelle des Martyrs et ses annexes	
CAN	Route de Cantenay	La Chapelle	
ECU	Rue de l'église	Eglise Saint-Martin-de-Vertou	
ECU	16b rue des Ecoles	Ancien presbytère	
FEN	Rue de Querré	Chapelle Notre-Dame-de-Pitié ou Chapelle des Vignes	
LEA	Place Saint-Martin (La Membrolle-sur-Longuenée)	Eglise	
LEA	Rue Jean le François (La Membrolle-sur-Longuenée)	Chapelle	
LOA	28 Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Chapelle de la Salette	
LOA	Rue du Bas Chemin (La Bohalle)	Chapelle Saint Joseph	
LOA	Le Bourg (La Daguenière)	Eglise	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Eglise Saint-Pierre	
MUE	Route de Nantes	Eglise Saint-Venant	
MUE	16 rue Pierre Levesque	Presbytère	
MUE	Chemin de l'Hermitage	Chapelle de l'Hermitage	
RLA	CV n°1 de la Chapelle du Chêne (Soucelles)	La Chapelle du Chêne	
SBA	Place Jean XXIII	Eglise	
SLL	CR de la Touche aux Ânes à Gourmaillon (Saint-Léger-des-Bois)	Chapelle de la Touche aux Ânes	
SMF	12 rue du Petit Paris	Ancien presbytère	
TRE	Place Francisco Ferrer	Eglise Saint-Pierre	
TRE	Place Francisco Ferrer	Ecole (Ancien presbytère)	
TRE	Place Jean Corvest	Chapelle Saint-Lézin	
TRE	27 rue de la Tour	Tombeau	
VEA	Place de l'église (Pellouailles-les-Vignes)	Eglise Saint-Emerance	
SSA	Rue du Maréchal leclerc (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Eglise Saint-François	
SSA	CR n°5 (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Oratoire Sainte-Barbe	



## CF - Edifices atypiques / contemporains

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des architectures particulières de par leur usage (équipement, grand magasin, etc.) et/ou de par leur époque de construction (architecture contemporaine) ayant un impact certain sur leur environnement (rue, quartier)



6/8 square Alexandre I<sup>er</sup>  
Angers



75 rue Jean Joxé  
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
AN1	5 rue du Fort de Vaux	Maison construite au début des années 20 par le fondateur de la société des Fonderies Angevines	
AN1	75 rue Jean Joxé	Une des trois maisons de l'architecte Georges Meyer : Forte présence de schiste dans la maison et le muret de clôture sur rue	
AN1	6 à 8 square Alexandre 1 <sup>er</sup>	Immeubles	
AN1	5 rue du fort de Vaux <sup>er</sup>	Maison 1er quart du XX <sup>ème</sup> siècle	
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	Le périmètre du SPR d'Angers
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	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	4 boulevard Georges Clémenceau	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN8	Boulevard du Bon Pasteur / Avenue Yolande d'Aragon / Boulevard Foulques Nerra	Cité Front de Maine	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	6 rue Barra	Maison Les Glycines	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	30 rue Barra	Maison	Le périmètre du SPR d'Angers
AN9	1 rue des Capucins	Lycée Jean Moulin	

Catégorie C : Les édifices bâtis singuliers			
Sous catégorie CF - Edifices atypiques / contemporains			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AVR	13 Avenue du Commandant Mesnard	Clinique	
LEA	Les Outinières (Pruillé)	Volume atypique, présence de briques pour les entourages de baies et les chainages	
LOA	14 Rue de l'Arcade (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Maison art-déco XX <sup>ème</sup> siècle	

# D LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE LOCAL

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** certains petits éléments (marquants dans l'espace ou identitaires) de patrimoine liés au territoire, au terroir : murets de schiste, mares, etc.

**Leurs caractéristiques spécifiques peuvent être liées à :**

- Un impact dans l'environnement de par un linéaire important et/ou une implantation singulière

## **Dispositions générales aux éléments de petit patrimoine local :**

Prendre en compte ces éléments de petit patrimoine dans le projet.

Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée

*Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.*

**Les éléments de petit patrimoine local** sont regroupés en sous-catégories :

- DA – Murs et murets, clôtures
- DB – Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne
- DC – Ouvrages hydrauliques

Ces sous-catégories ne font pas l'objet de dispositions spécifiques.



## DA - Murs, murets et clôtures

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les murs et les murets identitaires d'un paysage de par leur linéaire important, et/ou leur très grande qualité



Chemin des Landes  
Trélazé



Chemin de l'Hermitage  
Sainte-Gemmes-sur-Loire



Chemin du Loir  
Soucelles



Mur Château de Pignerolle  
Saint-Barthélemy-d'Anjou

### Nota pour la lecture du tableau

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DA - Murs et murets en pierre ou schiste, clôtures			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
AN0b	8-10 rue Rabelais	Clôture ancienne composée d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	42-44 rue Rabelais	Clôture en maçonnerie de schiste ancienne et mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN0b	82 rue Rabelais	Maçonnerie ancienne encadré par deux piliers de briques et de tuffeau qui rappelle les modénatures de la maison.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	4-4bis rue Saint-Léonard	Mur de schiste	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	16-18 Rue Volney	Mur bahut en maçonnerie de schiste apparent surmonté d'une grille en ferronnerie.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	1-3 Rue de la Madeleine	Mur bahut en maçonnerie surmonté d'une grille en ferronnerie.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	58 Rue de la Madeleine	Mur bahut en maçonnerie surmonté d'une grille avec festonnage.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	44 Rue des Ponts de Cé	Mur de clôture en maçonnerie pleine enduite.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	29 Rue Chèvre	Clôture des années 50 en acier avec motifs géométriques.	Le périmètre du SPR d'Angers
AN4	38 rue Saumuroise	Mur de clôture en maçonnerie enduite à chaperon bombé.	
AN4	60 rue Volney	Muret bahut en maçonnerie surmonté d'une grille en ferronnerie.	
AN4	66bis rue Volney	Clôture en mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie d'origine très dessinée.	
AN8	Rue de la Traquette	Mur	
AN9	Rues Hauy, Figuier, Frémond, Margat, Capucins et Chemin des Chalets	Murs longeant les rues	Le périmètre du SPR d'Angers
BEA	Allée des Noués	Murs longeant le jardin public	

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DA - Murs et murets en pierre ou schiste, clôtures			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LEA	Cimetière - D 103 (La Meignanne)	Mur du cimetière	
LEA	Château du Plessis-Macé (La Membrolle-sur-Longuenée)	Mur d'enceinte	
LOA	Les Baillis - RD 952	Muret et escalier schiste	Périmètre UNESCO
MUE	Chemin de la Buisserie et 50 route de Nantes	Mur longeant le chemin	
MUE	Rue Marcel Roux	Mur longeant propriété	
PDC	9 rue du Château (parcelle BE 333)	Murailles de l'ancien Château de la Roche d'Erigné	
RLA	Route de l'Etang (ZL 53 & 121) (Soucelles)	Murs de clôture	
RLA	Chemin rural du Loir (Roche Foulques) (Soucelles)	Murs longeant le chemin	
SBA	Domaine de Pignerolle	Murs de clôture	
SBA	Rue des Héraudières	Murs longeant les rues	
SCP	Route de la Pouéze	Mur longeant la route	
SGL	Chemins du Haut de la Baumette, du Hutreau, de la Macheferrière, des Grands Maisons, des Noëls, Route de la Roche, Rue de Bel Air	Murs longeant les chemins	
TRE	Rues E. Reclus	Murs longeant les rues	
TRE	Chemin des Landes	Murs longeant le chemin	
VEA	Ruelle des Vendangeurs (Pellouailles-les-Vignes)	Murs	
VEA	RD 115 (Saint-Sylvain-d'Anjou)	Murs longeant la route	

## DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** des mares maçonnées et des lavoirs, les plus marquants dans le paysage ou identitaires d'un paysage.



La Basse Marzelle  
Soulaines-sur-Aubance



La Haute Grolière  
Soulaines-sur-Aubance



Lavoir  
Sarrigné



Les Balluères  
Soulaines-sur-Aubance

### ***Nota pour la lecture du tableau***

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DB - Mares maçonnées, lavoirs, maison de vigne			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	Les Chapelles (Andard)	Maison de vigne (loge)	
SAR	Allée de la Fontaine	Lavoir	
SOA	Les Baluères, Bas Plessis, Haut Plessis, Petites Landes, L'Ecotière, Haute Grolière, Haute Marzelle, Basse Marzelle	Mares maçonnées	





## DC - Ouvrages hydrauliques

**Sont identifiés dans cette sous-catégorie** les ouvrages hydrauliques du bord de Loire, héritage de l'économie fluviale du XIX<sup>ème</sup> siècle, indissociables du paysage ligérien.



Loire-Authion  
La Daguenière  
escalier et mur - Les Baillis



Loire-Authion  
La Daguenière  
mur - Les Baillis



Loire-Authion  
Saint-Mathurin-sur-Loire  
rampe d'accès



Loire-Authion  
Saint-Mathurin-sur-Loire  
Port Pigeau

### Nota pour la lecture du tableau

Les communes sont identifiées par un code de référence de 3 lettres. Liste des codes de référence des communes et des quartiers d'Angers en fin de document.

Catégorie D : Les éléments de petit patrimoine local			
Sous catégorie DC - Ouvrages hydrauliques			
Com-mune	Désignation et/ou adresse	Intérêt et caractéristiques majeures	Concerné par
LOA	La Messagerie (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Port la Vallée (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Le Vieux bourg (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Face à l'Eglise (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	Face rue Cendreuse (La Bohalle)	Rampe d'accès	
LOA	La Levée de Belle-Poule (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Grand Port (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	La Cassure (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port à Soyer (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port de la Chevrette (La Daguenière)	Rampe d'accès	
LOA	Port Maillard (La Daguenière)	Cale	
LOA	Port à Soyer (La Daguenière)	Cale	
LOA	Port de la Chevrette (La Daguenière)	Digue	
LOA	Port-Pigeau - 1 rue le Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Cale	
LOA	Port-Pigeau - 1 rue le Voisinay (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Hauts des Champs - 138 levée du Roi René (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Levée du Roi René - 1 Grande Rue (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Pont du Rateau - 138 levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	
LOA	Pont du Rateau - 98 levée Jeanne de Laval (Saint-Mathurin-sur-Loire)	Rampe d'accès	



---

## **ANNEXE 2 - LOI BARNIER**

### **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE DEROGATION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-6 à L 111-10 DU CODE DE L'URBANISME**

---



# INTRODUCTION

L'article L 111-6 à L 111-10 (ancien article L 111-1-4) du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. **Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

Certains secteurs, concernés par l'article L 111-6 à L 111-10 (ancien article L 111-1-4), ont fait l'objet d'études spécifiques analysant les cinq critères précédemment cités. Ces études ont donné lieu à des prescriptions réglementaires, par secteur, qui viennent compléter les dispositions des zonages dans lesquels ils s'inscrivent.

Les secteurs d'études concernés sont repérés au plan de zonage réglementaire par une surface spécifique.

La présente annexe précise les dispositions complémentaires applicables à ces secteurs, sous forme de fiche individuelle.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- La hauteur des constructions devra être limitée afin que leur visibilité depuis les Basses Vallées Angevines et l'autoroute soit atténuée.
- L'intégration colorimétrique des modules architecturaux devra être valorisée par l'utilisation prédominante de teintes sobres (de type RAL 8019) et par la limitation de contrastes de couleurs.

#### Clôtures

- La sécurisation du site devra être assurée par un système présentant une bonne intégration paysagère (de type grillage à moutons).

#### Espaces libres

- L'aménagement futur devra tenir compte de la pente générale du coteau de la Mayenne et permettre une intégration générale depuis les points de vue lointains, et notamment depuis les Basses Vallées Angevines : un traitement par paliers sera privilégié pour conserver la forme du coteau.
- Les aménagements devront permettre à la fois de préserver la continuité visuelle depuis les habitations riveraines présentes sur le coteau et limiter les nuisances sonores venant de l'autoroute. Il sera donc privilégié deux types d'aménagements : un décaissement d'environ 3 mètres derrière le merlon autoroutier existant sur le côté Est du site du terrain d'accueil, et la création d'un merlon d'environ 3 mètres sur le côté Ouest.
- Des liens végétaux entre les boisements existants et l'aire d'accueil devront être proposés pour permettre une continuité visuelle de la perception du coteau depuis les habitations riveraines.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- L'accès au site devra être soigné, sécurisé et simple, marquant l'entrée sur une aire de vie, en évitant des ambiances trop urbaines de type rond-point.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les formes architecturales seront simples et les détails soignés.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale.
- Les teintes doivent être sobres et harmonieuses, afin de contribuer à une insertion paysagère de qualité, assurant une transition entre les espaces d'activités et le paysage des Basses Vallées Angevines.
- Les éléments techniques spécifiques, notamment la cheminée, doivent être traités dans la composition architecturale d'ensemble.

#### Espaces libres et Clôtures

- 40% minimum de la parcelle fera l'objet d'aménagements paysagers et/ou de plantations contribuant à la biodiversité et à l'insertion paysagère du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations feront l'objet d'un traitement paysager, comprenant des arbres de haute ou moyenne tige, sous réserve du bon fonctionnement des véhicules et de la garantie de la sécurité routière.
- Les espaces de stockage et de dépôts doivent faire l'objet d'une insertion paysagère de qualité.
- Les clôtures devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative. Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec les clôtures.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Desserte et circulation :

- Les circulations, manœuvres et stationnement nécessaires au fonctionnement de l'équipement seront organisés sur la parcelle, afin de garantir la sécurité routière.

**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**

- Le projet portera une attention particulière à la qualité architecturale des façades orientées vers la RD 775 afin de valoriser l'image d'entrée de ville.
- Les volumes bâtis présenteront des formes simples et de différentes hauteurs afin d'éviter l'effet de masse.
- Il sera préféré pour les façades et toitures des bâtiments autorisés des teintes neutres et mates de manière à assurer l'intégration paysagère des constructions dans leur environnement.
- L'emploi des matériaux laissés bruts, alors qu'ils sont destinés à être enduits, est interdit. Les constructions à usage d'habitation seront interdites.
- Toutes les autres constructions et installations s'implanteront à 40m de l'axe de la RD 775. Cette marge de 40m s'inscrit en continuité de la marge de recul de la ZA des Landes existante au nord de la zone.

### **Espaces libres**

- La marge de recul inconstructible de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 775 intègrera la plantation de haies d'essences bocagères arbustives et arborées sur le domaine privé pour veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités.
- Les espaces dédiés au stationnement feront 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.
- Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif permettant de favoriser l'intégration paysagère du projet.

## **Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies :**

- Les accès directs à la RD 775 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement à partir des voies de desserte internes à la zone.

### 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 mûres (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille, ...), à l'exclusion de toutes couleurs vives.

#### Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle devra être constituée :

- A l'alignement des voies de circulation : d'un grillage à larges mailles retenu par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- En limite séparative d'un grillage à larges mailles retenu par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublé d'une haie de type bocager composée d'arbres de hautes tiges et d'arbustes d'essences locales.
- Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage des clôtures.

#### Espaces libres

Dans la marge de recul définie le long de la RD 775, les aires de dépôts et de stockage même temporaires sont interdites.

Au-delà de la marge de recul, les surfaces d'exposition pour la vente de matériels ou de matériaux ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

1. Elles doivent faire l'objet d'un travail de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement paysager souhaité dans la bande de recul.
2. Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- Les accès directs sur la D775 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement sur l'ancienne route nationale.

À l'intérieur de la parcelle pour chaque accès, des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre la sortie en marche avant des plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle.

## **Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### Formes et façades

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les aires de dépôts et de stockage même temporaires sont interdites.
- Au-delà de la marge de recul, le long de la RD 323, au moins une face du bâtiment doit respecter un principe d'orientation parallèle à cet axe de circulation.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mates (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.
- Les pentes de toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

### Clôtures

- En façade de la RD 323 :  
Si la clôture s'avère nécessaire, compte tenu de l'activité, elle devra impérativement être constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage de clôture.
- En limite séparative
- S'il est nécessaire que l'emprise soit entièrement close, la clôture sera constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublée d'une haie de type bocager, composée d'arbres de haute tige et d'arbustes identiques à ceux déjà présents sur le site (essences locales).

### Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les plantations à réaliser devront respecter un principe d'aménagement vert de type enherbé entre les plantations transversales.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige, compatible avec le traitement d'ensemble de la marge de recul le long de la RD 323.
- Les conifères de haies de type thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits.

## **Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux**

### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès seront situés sur les voies intérieures prévues à cet effet. Ils seront prévus de telle façon qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies et seront conçus et disposés de telle sorte que les véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- À l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

**Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**Formes et façades

- Au-delà de la marge de recul, le long de la RD 323, au moins une face du bâtiment doit respecter un principe d'orientation parallèle à cet axe de circulation.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûres (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Les pentes de toitures devront être dissimulées par un acrotère, traité dans le même matériau et la même couleur que les façades, courant sur tout le périmètre du bâtiment afin d'être invisible de tout point de l'espace public.

Clôtures

- En façade de la RD 323 et de la rue de la Liberté :  
Si la clôture s'avère nécessaire, compte tenu de l'activité, elle devra impérativement être constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails d'entrée devront s'harmoniser avec le grillage de clôture.
- En limite séparative
- S'il est nécessaire que l'emprise soit entièrement close, la clôture sera constituée d'un grillage à large maille retenue par des poteaux métalliques, le tout de couleur vert sombre, doublée d'une haie de type bocager, composée d'arbres de haute tige et d'arbustes identiques à ceux déjà présents sur le site (essences locales).

Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, les plantations à réaliser devront respecter un principe d'aménagement vert de type enherbé entre les plantations transversales.
- Les haies bocagères et alignements d'arbres existants doivent être maintenus, renforcés et entretenus.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme d'écrans bocagers et/ou d'arbres de haute tige, compatible avec le traitement d'ensemble de la marge de recul le long de la RD 323.
- Les conifères de haies de type thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits.

## Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

### Formes et façades

- Les formes architecturales seront simples et les détails soignés.
- La construction doit être réalisée en tenant particulièrement compte des angles de perception du volume, en particulier lorsque ceux-ci se trouvent dans les perspectives depuis les carrefours, l'autoroute A11 et la RD 115 et plus généralement depuis des points de vue particuliers.
- Les constructions seront implantées en façade principale le long des axes primaires.
- Toutes les façades doivent être étudiées afin d'offrir une harmonie générale du projet.
- Les teintes doivent être sobres et harmonieuses. En dehors de marquages colorés liés strictement à l'image de l'entreprise. En relation directe avec le parti volumétrique, les teintes aluminium naturel, les gammes de gris ou de blanc et nuances de blanc sont préconisées.
- Les percements doivent être simples et composés.
- L'emploi de matériaux laissés bruts alors qu'ils sont destinés par les règles de l'art à être enduits est interdit.
- La polychromie doit être traitée dans le volet paysager.
- Les pentes de toit, jugées indispensables au parti architectural, peuvent être visibles. Dans tous les autres cas, les pentes techniques sont contenues à l'intérieur d'un volume enveloppé caché par un acrotère filant.
- Les équipements techniques spécifiques visibles doivent être traités dans la composition architecturale d'ensemble.

### Clôtures

En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les clôtures seront en treillis métal soudé sur ossature métallique. La finition sera galvanisée de préférence, sinon plastifiée de couleur grise. Les poteaux bétons sont interdits pour les clôtures. Les clôtures seront doublées d'une haie bocagère

En limite d'espaces publics, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les clôtures et portails de fermeture seront en treillis métal soudé sur ossature métallique. La finition sera galvanisée de préférence, sinon plastifiée de couleur grise. Les clôtures devront être en retrait d'une capacité suffisante de stockage de poids lourds en attente et dimensionnée en fonction de l'activité de l'entreprise (contre-allée par exemple).

### Espaces libres

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de stationnement doivent être plantées d'arbustes et d'arbres à haute tige.
- Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à :
  - 20 % de la superficie du terrain sur les parcelles bordant la RD 323
  - 10% de la superficie du terrain sur les autres parcelles de l'opération
- Les zones de stockage doivent être masquées de toute part par des écrans boisés constitués d'arbres à fort développement ou de haies bocagères denses.
- Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- La zone impartie au stockage des eaux sera enherbée avec un mélange grainier varié. Les abords immédiats des bassins de rétention feront l'objet d'un aménagement paysager basé sur la mise en valeur d'un milieu à dominante naturelle. Cette valorisation passe par une palette végétale riche, indigène et adaptée aux milieux humides (arbres et arbustes de ripisylve, etc...). Les talus bâchés devront être protégés d'une haie bocagère.

## Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès directs des entreprises sur tous les chemins ainsi que sur les RD sont interdits.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les façades principales des bâtiments doivent être obligatoirement implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 963.
- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré, pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûres (telles le bleu-ardoise, le vert sombre, le brun-rouille), à l'exclusion de toutes couleurs vives.

#### Espaces libres

- Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des arbres de haute ou moyenne tige, d'essences locales.
- Les marges de recul le long de la RD 963 devront être traitées en espace vert pour au moins 50 % de leur surface.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies

- Les accès aux lots sont interdits depuis la RD 963.
- Les accès seront situés sur les voies intérieures prévues à cet effet. Ils seront prévus de telle façon qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies et seront conçus et disposés de telle sorte que les véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique.
- À l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

---

**Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère****Formes et façades**

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale et en harmonie avec elle.
- Il sera préféré pour les façades et toitures de tous les bâtiments autorisés, des couleurs neutres, sombres, fondues et mûtes (telles le bleu ardoise, le vert sombre, le brun rouille) à l'exclusion de toutes les couleurs vives de manière à assurer les meilleures conditions d'intégration.

**Espaces libres**

- Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et des arbres de haute tige.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des arbres de haute ou moyenne tige, d'essences locales.
- Les marges de recul le long du contournement autoroutier devront être traitées en espace vert pour au moins 50 % de leur surface.

---

**Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux****Conditions de desserte des terrains par les voies**

- Les accès aux lots sont interdits depuis la RD 963.

### Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

#### Formes et façades

- Les volumes bâtis présenteront des formes simples
- Il sera préféré pour les façades des bâtiments autorisés, des couleurs neutres et mates, dans la palette des gris ou couleur bois, à l'exclusion de toutes les couleurs vives de manière à assurer les meilleures conditions d'intégration.
- Les toitures des bâtiments autorisés présenteront des couleurs sombres
- L'emploi des matériaux laissés bruts, alors qu'ils sont destinés à être enduits, sont interdits.
- Les toitures monopente sont interdites

#### Clôtures

- Les clôtures devront présenter un aspect qualitatif permettant de favoriser l'intégration paysagère du projet.
- Les conifères de haies type Thuyas, cupressus ainsi que le laurier palme sont interdits. Le choix des essences devra être lié aux caractéristiques de l'espace (dimension, vocation, environnement paysager, biodiversité).

#### Espaces libres

- Les aires de stationnement et de stockage seront aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles depuis l'extérieur du site.
- Pour veiller à l'intégration paysagère de la zone d'activités, à la valorisation de l'entrée d'agglomération, une frange verte végétalisée sera aménagée en façade de l'A87 et en frange Est du site.

### Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

Les accès directs à l'A87 sont interdits. Les accès futurs seront réalisés uniquement à partir des voies de dessertes internes à la zone existante.

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de l'A87, lorsqu'il s'agit d'infrastructures de desserte (voirie),
- 50 mètres par rapport à l'axe de l'A87 pour toutes les autres constructions ou installations.



### **Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

#### Formes et façades

- Une attention particulière devra être portée à la qualité des façades (matériaux, enseignes, etc.) afin de créer une vitrine économique qualitative en entrée d'agglomération.
- Un front urbain devra être réalisé afin de créer un écran au bruit pour la nouvelle zone d'habitat.

#### Clôtures

- Les clôtures visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

#### Espaces libres

- Dans la marge de recul définie le long de la RD 323, une frange végétalisée sera réalisée permettant une mise en valeur de l'entrée de la polarité.
- Dans cette même marge de recul, les aires de dépôts et stockage, même temporaires sont interdites.

### **Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux**

#### Conditions de desserte des terrains par les voies :

- Les accès directs sur la RD 323 sont interdits.
- Des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre la bonne circulation des véhicules.
- Les aménagements viaires devront tenir compte de l'usage mixte de la voirie principale afin de limiter les risques de conflits d'usage. Les flux seront dissociés sur les autres voies.

**Dispositions spécifiques relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**Formes et façades

Les constructions autorisées sont limitées aux locaux techniques. Elles devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

Publicité

La publicité est interdite.

Clôtures

- Les clôtures visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

Espaces libres

La zone du projet est située au sein d'une zone naturelle d'inventaire écologique faunistique et floristique. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « Bocage mixte chêne pédoncule – chêne tauzin à l'Ouest d'Angers ». Le site doit donc faire l'objet d'une attention particulière au regard de sa potentielle biodiversité. La limite Ouest (toute la bordure contiguë à la délimitation avec Saint-Lambert-la-Potherie) est constituée d'espaces Boisés classés (EBC), qu'il conviendra donc de préserver, ainsi que les mares présentes sur le site.

**Dispositions spécifiques relatives aux équipements et réseaux**Conditions de desserte des terrains par les voies :

- l'accès se fait par la RD 963
- les installations sont autorisées à partir de 25 m de l'axe de l'A11
- les installations et constructions sont autorisées à partir de 10 m de la limite parcellaire contiguë à la RD 963

Autres conditions :

- Afin d'éviter tout risque de pollution des sols (site BASIAS, ancienne décharge), les mouvements de matériaux doivent être limités.





---

## **ANNEXE 3 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE**

### **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-15 (ancien article L123-1-5 II 4°) DU CODE DE L'URBANISME**

---



## 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.

Commune	Secteur	Part minimum de logements au titre de l'art L.302-2 du CCH*
Bouchemaine	Zones UA, UC, UD	A partir de 3 logements créés et/ou pour les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi révisé est supérieure à 1 500 m², la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 33%
		A partir de 8 logements créés, la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 50%
* Logements retenus par application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (notamment PLUS, PLAi, PLS, ANAH, etc.)		

Dans ce tableau, les objectifs à respecter peuvent être définis :

- soit en pourcentage du nombre de logements L.302-5 du CCH sur le nombre total de logements projeté dans le programme,
- soit en surface de plancher minimale des lots à dédier aux logements L.302-5 du CCH par rapport à la surface de plancher totale des lots du programme.

Les valeurs sont arrondies à l'entier le plus proche.

CCH : Code de la construction et de l'habitation.

Commune	Secteur	Part minimum de logements en accession aidée	Part minimum de surface de plancher affectée à l'habitat social (PLUS, PLAI, PLS)
Angers	Belle-Beille (parcelles IR 31 et IR 85)	/	25 %

Pour les parcelles IR 31 et IR 85, situées dans le quartier de Belle-Beille à Angers, les objectifs s'appliquent pour toute opération, dont le programme comprend des locaux relevant de la destination « Habitation » au sens du code de l'urbanisme.





---

## **ANNEXE 4 - CHANGEMENT DE DESTINATION**

### **DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME**

---



# INTRODUCTION

## Bâtiments identifiés au titre du L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le PLUi encadre fortement les changements de destinations des bâtiments identifiés au titre du L. 151-11 2° du code de l'urbanisme pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage déjà important des zones agricoles et naturelles : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes par exemple). Ces destinations répondent à une demande de logements et d'hébergements dans l'espace rural et participent au maintien du patrimoine et de l'activité dans les territoires ruraux.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricoles et naturelles poursuit donc plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées ;
- Participer au maintien d'un dynamisme rural ;
- Respecter l'espace et l'activité agricoles ainsi que l'environnement.

Le territoire d'Angers Loire Métropole dispose d'un patrimoine bâti de qualité, réparti entre les bourgs et l'espace rural. Cependant, dans les zones agricoles et naturelles, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée de droit, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole. Afin de permettre leur évolution, il convient de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage.

En déclinaison des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme, le PLUi d'Angers Loire Métropole définit les conditions nécessaires pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet de changement de destination :

- Bâti présentant un **caractère architectural intéressant**, à l'appui de cette condition, une fiche patrimoniale par élément est réalisée :
  - elle présente les caractéristiques du bâtiment visé et le cas échéant la description de l'ensemble dans lequel il s'inscrit ;
  - elle donne des préconisations sur les éléments à préserver ou à valoriser pour permettre au projet d'exister tout en conservant les qualités architecturales pour lequel le bâti a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâti existant et non l'inverse ;
  - elle présente des photos du ou des bâtiments concernés.
- **Offrant des possibilités d'évolution** (surface minimum de 40m<sup>2</sup>). Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation le nombre de logements créés est limité à un logement maximum pour une surface de plancher inférieure à 150m<sup>2</sup> et 2 logements pour une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup>.
- Dont la transformation **ne portera pas atteinte à l'activité agricole**. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, ne sont pas retenus.
- **Accessible, desservi par le réseau d'eau potable** et dont le terrain est apte à recevoir un **assainissement individuel**.

**À noter :**





Les bâtiments en secteur protégé (abords de MH ou SPR) ne font pas l'objet de fiche patrimoniale de préconisations pour leurs évolutions, ceux-ci faisant l'objet d'une attention particulière par l'Architecte des Bâtiments de France délivrant un avis conforme, par exemple :

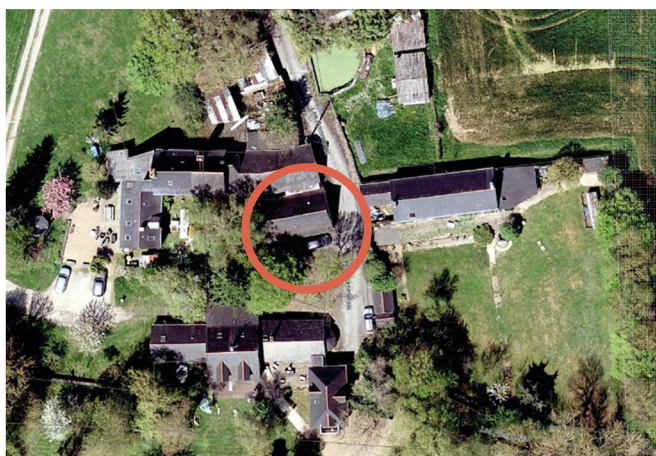
- Le château de la Marmitière et sa dépendance lui faisant face sur la commune de Saint Barthélemy-sur-Anjou concerné par les abords du monument historique du château de Pignerolles ;
- La maison du jardinier, le pigeonnier et l'orangerie du château de Montriou sur la commune de Feneu concerné par les abords du monument historique de la chapelle du château.

Certains bâtiments concernés par un changement de destination sont déjà identifiés sur le plan de zonage et listés dans la justification des choix. Les nouveaux bâtiments identifiés à la modification n°3 sont également inscrits au plan de zonage et sont accompagnés de « fiches patrimoniales » dans les pages suivantes. Celles-ci permettent de comprendre leurs caractéristiques et donnent des préconisations pour une évolution qualitative de ces bâtiments.

**Liste des bâtiments faisant l'objet de changement de destination :**

- **Les Pommerais, AVRILLÉ**
- **La Pironnière, LONGUENÉE-EN-ANJOU** (*Le Plessis-Macé*)
- **Bellevue, LONGUENÉE-EN-ANJOU** (*Le Plessis-Macé*)
- **Les Gâts, LONGUENÉE-EN-ANJOU** (*Le Plessis-Macé*)
- **Les Ruaux, LONGUENÉE-EN-ANJOU** (*La Meignanne*)
- **Les Festières, LONGUENÉE-EN-ANJOU** (*La Membrolle*)
- **Petit Claye, MÛRS-ÉRIGNÉ**
- **Les Barres, RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU** (*Soucelles*)
- **La Binotière, RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU** (*Villevêque*)
- **La Grande Blivière, SAVENNIÈRES**
- **La Basse Marzelle, SOULAINES-SUR-AUBANCE**
- **12 rue de Feneu, SOULAIRE-ET-BOURG**
- **20 rue de Feneu, SOULAIRE-ET-BOURG**

	Référence cadastrale	ZC 26
	Atlas cantonal de 1809	Les deux bâtis sur l'atlas cantonal correspondent aux implantations des bâtiments existants.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'ouest du bourg d'Avrillé, et à l'ouest de la RD 775, en secteur agricole.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Cette ancienne ferme est composée d'un ensemble de bâtiments comprenant maison d'habitation, et des dépendances. Le bâtiment visé par cette modification fait partie d'un ensemble de bâtiment en parallèle d'un autre bâti de même gabarit en schiste et terre.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : La juxtaposition des bâtiments, leur volumétrie et leur matérialité indique une implantation ancienne (cohérente avec les bâtiments visibles sur l'atlas cantonal de 1809). Ce bâtiment agricole de volumétrie simple et traditionnelle est couvert par une toiture deux pans pentus en ardoises avec un léger coyau, indice supplémentaire d'ancienneté. Ce volume est ouvert en pignon et sur le mur gouttereau.



## Eléments à préserver ou à valoriser

361







- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, pas de surélévation possible.
- Les **formes de la toiture** avec son débord et son coyau sont à préserver.
- Si une **extension** est réalisée, elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnel). Le bâtiment « jumeau » avec pignon en terre devra être conservé.
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées. D'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales et s'insèrent dans l'architecture du bâtiment existant.
- La matérialité des **murs en schiste enduit à la chaux naturelle** devra être conservée.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



## | La Pironnière, LONGUENÉE-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	B 524 / B 525
	Cadastre napoléonien de 1812	Existence de bâtis, mais ils ne correspondent pas aux bâtis concernés.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'est du Plessis Macé et de la route de Laval, au lieu-dit : La Pironnière. Le site est classé dans un secteur agricole.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Sur la parcelle B 525, les bâtiments sont assemblés sans véritable composition, une première unité bâtie sans doute à l'origine de l'ensemble est composée de plusieurs bâtiments, accolés les uns aux autres ou assemblés au fil du temps. La volumétrie des bâtiments reprend les caractéristiques traditionnelles de cette typologie : bâtiments rectangulaires en schiste enduit et toitures deux pentes en ardoises. Un autre ensemble bâti plus contemporain et sans caractère patrimonial est situé à l'ouest sur la parcelle. Sur la parcelle B 524 au nord-est, un bâtiment isolé est implanté à une quinzaine de mètres de l'ensemble principal, sa grande ouverture et l'absence d'ouverture dans son pignon nord laisse supposer qu'il s'agit d'un ancien bâtiment de stockage.
- **ARCHITECTURE DU BÂTIMENT** : Le bâtiment de stockage est construit en pierres de schiste, probablement recouvert d'un enduit à la chaux aujourd'hui quasiment disparu. Sa volumétrie est simple et traditionnelle. Sa toiture à coyau et à croupes est en ardoises.



## Eléments à préserver ou à valoriser





363

- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, pas de surélévation possible.
- Si une **extension** est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- La **couverture** ardoises à coyau et croupes devra être conservée.
- Les **baies existantes** devront être conservées ; d'autres baies pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- La matérialité des **murs en schiste enduit à la chaux naturelle** devra être conservée.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



| Bellevue, LONGUENÉE-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	B 417
	Cadastre napoléonien de 1812	Existence de bâtis, mais ils ne correspondent pas aux bâtis existants concernés.
	Typologie	Ferme du château
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé au nord-est du bourg du Plessis Macé à proximité du château de Marcillé, en secteur agricole, au lieu-dit : Bellevue.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Les bâtiments de cette ancienne ferme, autrefois sans doute rattachée au château de Marcillé, forment un ensemble composé d'une maison d'habitation, de plusieurs dépendances et d'appentis accolés implantés selon une composition orthogonale. 3 bâtiments sont orientés selon un axe nord-ouest/sud-est et un grand bâtiment de plus de 40m de long est orienté selon un axe nord-est/ sud-ouest.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : Plusieurs volumes traditionnels simples de plan rectangulaire, surmontés de toiture 2 pans en ardoises. Les maçonneries sont en moellons recouverts d'un enduit à la chaux naturelle en partie disparu. Les bâtiments 1 et 2 sont sur deux niveaux. Les façades sont composées, et toutes les baies sont cintrées et encadrées de briques (linteau, jambage et allège). Le muret de la cour accolé au bâtiment 2 possède également des décors de briques.

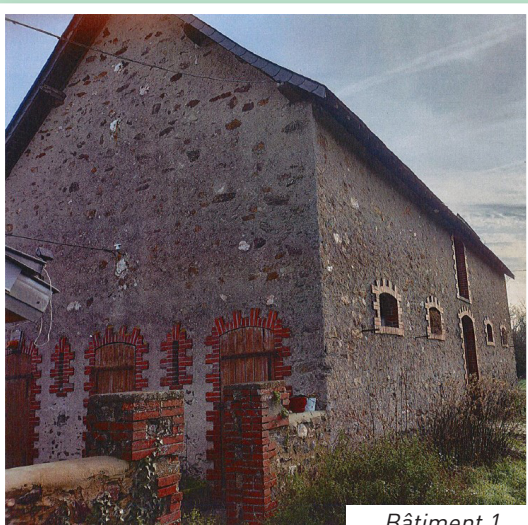


## Eléments à préserver ou à valoriser

365



Bâtiment 1



Bâtiment 1







Bâtiment 2

- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, pas de surélévation possible.
- Si une **extension** est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- La **couverture** en ardoises devra être conservée.
- Les **baies existantes** devront être conservées ; d'autres baies pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales. Les menuiseries devront être cintrées pour s'adapter aux baies existantes.
- La matérialité des **murs en schiste enduit à la chaux naturelle** devra être conservée.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.

| Les Gâts, LONGUENÉE-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	A 330
	Cadastre napoléonien de 1812	Existence de bâtis, mais ils ne correspondent pas aux bâtis existants concernés.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé au nord-est du Plessis Macé, à proximité de la RD 775, au lieu-dit : Les Gâts dans un secteur agricole.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** :
  - Une première unité bâtie en L est composée d'une maison d'habitation et d'un bâtiment d'exploitation assemblés par une toiture en T avec deux noues, d'une longueur d'environ 45m ;
  - Un second bâtiment est implanté dans le prolongement du bâtiment d'exploitation, son plan rectangulaire est surmonté d'une toiture en tuiles.
  - D'autres bâtiments agricoles plus récents et sans intérêt patrimonial sont implantés sur le même site.



## ➤ ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS :

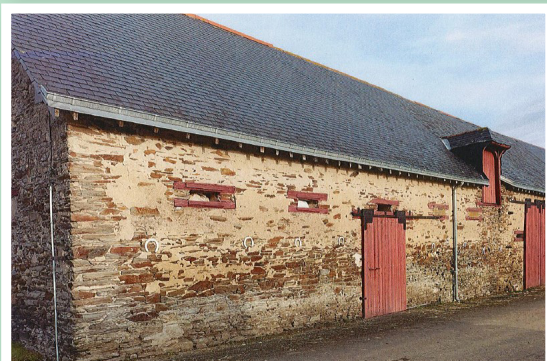
**Bâtiment 1** : Bâtiment à la volumétrie rectangulaire sur deux niveaux avec une importante ornementation en brique : chaînage d'angles, marquage des niveaux et du soubassement par une ligne de briques continu, entourages des ouvertures et linteaux. Les maçonneries sont en moellons.

**Bâtiment 2** : Bâtiment au plan rectangulaire est surmonté d'une toiture à 2 pans en ardoises avec 3 lucarnes (gerbières). Les maçonneries sont en schiste couvert d'un enduit à la chaux.

367



Bâtiment 1



Bâtiment 2







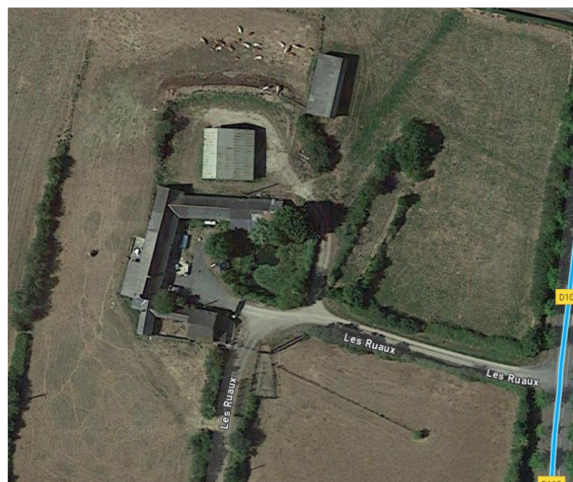
## Eléments à préserver ou à valoriser

- La **volumétrie** des bâtiments devra être conservée, pas de surélévation possible sur les deux bâtiments. L'ajout d'une toiture simple deux pans est autorisé sur le bâtiment 1. Sur le bâtiment 2, la toiture et les lucarnes (gerbières) seront conservées.
- Si une **extension** est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnel).
- Les **ouvertures existantes** seront conservées et pourront être modifiées en conservant l'esprit du bâti (proportions verticales des baies, composition des façades, etc.). D'autres ouvertures pourront être créées, notamment sur la façade nord du bâtiment 2. La reprise des ouvertures existantes est à privilégier à la création d'ouvertures neuves, pour cela il faut adapter le projet au bâtiment dès la conception.
- Les **menuiseries** devront être cintrées pour s'adapter aux baies existantes.
- Les **enduits des murs** sur le bâtiment 2 sont existants mais en mauvais état, ils seront refaits et réalisés à la chaux pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité du bâtiment dans le temps. Sur le bâtiment 1 les enduits seront conservés ou refait à la chaux si en mauvais état.
- Les **modénatures en briques** devront être conservées sur les deux bâtiments.

Dans tous les cas, le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.

## | Les Ruaux, LONGUENÉE-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	A 169
	Cadastre napoléonien de 1812	Présence pressentie du bâtiment principal et de la mare sur le cadastre napoléonien.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'entrée sud du bourg du Plessis Macé, en face de l'Espace Longuenée, et à proximité du château du Plessis Macé.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Cette ancienne ferme est composée de plusieurs bâtiments : une maison d'habitation, une ancienne écurie, une ancienne étable, d'anciennes soues à cochons et de plusieurs dépendances et appentis. Cet ensemble forme une composition en U qui délimite une cour accueillant un puits (un autre puits se situe sur la parcelle A 168) et une mare arborée.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : Les bâtiments sont des volumes traditionnels simples de forme rectangulaire surmontés de toiture 2 pans en ardoises (sur la plupart des volumes). Ils peuvent être accolés les uns aux autres ou assemblés par une toiture en T avec deux noues. Les maçonneries sont en moellons de schiste, les jambages des baies sont en briques et les linteaux en bois. L'ensemble est en bon état.



## Eléments à préserver ou à valoriser

369







- La **volumétrie** des bâtiments est à préserver, pas de surélévation possible.
- Si une extension est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle)
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées avec leur linteau en bois et les jambages en briques, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Les **enduits** des murs sont existants mais en mauvais état, ils seront refaits et réalisés à la chaux pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité des bâtiments dans le temps.
- Le **puits** et la **mare arborée** seront conservés.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



| Les Festières, LONGUENÉE-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	A 130
	Cadastre napoléonien de 1812	Existence de bâtis, mais ils ne correspondent pas aux bâtis existants concernés.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'ouest de la Membrolle, en secteur agricole et le long de la RD 104.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Cette ancienne ferme est composée d'un ensemble de bâtiments comprenant une maison d'habitation, une ancienne écurie, une étable et des bâtiments de type hangar contemporain sans intérêt patrimonial et architectural. Les bâtiments les plus anciens forment une composition en L.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : Le bâtiment d'habitation est un volume traditionnel surmonté d'une toiture deux pans en tuiles. La tuile est également présente sur ce bâtiment pour les entourages des baies (jambages, linteaux cintrés). Les maçonneries sont en moellons de schiste enduit à la chaux.



## Eléments à préserver ou à valoriser





371



- La **volumétrie** des bâtiments est à préserver, pas de surélévation possible.
- Les **toitures** devront conserver 2 pans.
- Si une **extension** est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées avec leur ornementation en briques et leurs linteaux cintrés, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Les **menuiseries** devront être cintrées pour s'adapter aux baies existantes.
- Les **enduits** des murs sont existants mais en mauvais état, ils seront refaits et réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité des bâtiments dans le temps.

Dans tous les cas, le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.

## | Petit Claye, MÛRS-ÉRIGNÉ

	Référence cadastrale	ZS 101
	Cadastre napoléonien de 1808	Existence d'un bâti qui correspond à l'implantation d'une partie du bâti actuel.
	Typologie	Ferme
	État	État moyen



## Description

- **ENVIRONNEMENT :** Situé au sud-ouest de Mûrs-Erigné, en secteur agricole, le long de la RD 160, à proximité d'un secteur accueillant des activités isolées.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE :** L'ensemble est composé d'une maison d'habitation et d'une dépendance/grange à la volumétrie traditionnelle, les bâtiments sont surmontés de toiture 2 pans en ardoises accolés les uns aux autres. Une partie plus ancienne pourrait correspondre au bâti indiqué sur le cadastre napoléonien de 1802.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS :** Les maçonneries sont en moellons de schiste et en tuffeau.

Une partie des façades est enduite et la partie sans doute plus ancienne est recouverte d'un clairs d'ardoises sur le pignon. La façade principale est composée de manière presque symétrique avec deux lucarnes marquant des travées sur lesquelles sont axées les différentes ouvertures (fenêtres, portes) dans l'axe le fronton triangulaire est aussi marqué par une travée d'ouvertures.

Les lucarnes aux frontons triangulaires, la corniche et certains entourages de baies sont en tuffeau.



## Eléments à préserver ou à valoriser

373





- La **volumétrie** des bâtiments est à préserver, pas de surélévation possible.
- Si une **extension** est réalisée elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- La façade principale sur RD 160 devra conserver sa **composition symétrique**. D'autres ouvertures pourront être ouvertes sur les autres façades si elles ont des proportions verticales.
- Les **enduits des murs** sont existants et devront être conservés. S'ils sont refaits, ils seront réalisés à la chaux pour assurer la pérennité du bâtiment dans le temps. Le clairis d'ardoises sera conservé.
- Les **lucarnes, corniches, entourages de fenêtre** en tuffeau seront conservés.



Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



| Les Barres, RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	ZM 93
	Cadastre napoléonien de 1828	Bâtis existants au lieu-dit « Les Barres », mais ils ne correspondent pas aux bâtis existants aujourd'hui.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Ensemble de bâti au cœur d'un site végétalisé situé au nord du bourg de Soucelles, en secteur naturel et en bordure de la RD 313.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Composition de l'ensemble : les bâtiments de cette ancienne ferme forment un ensemble composé d'une maison d'habitation, de dépendances et d'une grange, organisé autour d'une cour aujourd'hui jardin central.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : La volumétrie des bâtiments est traditionnelle, les bâtiments sont surmontés de toiture 2 pans en ardoises accolés ou assemblés les uns aux autres par des noues. Les maçonneries sont en moellons de schiste, sur le grand bâtiment en L les entourages des baies et chaînages d'angles sont en briques et les linteaux sont cintrés.



## Eléments à préserver ou à valoriser

375



Bâtiment 1







Bâtiment 2



- La **volumétrie** des bâtiments est à préserver, aucune surélévation n'est possible.
- Les **formes de la toiture** sont à préserver sur tous les bâtiments.
- Si une **extension** est réalisée, elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Les **menuiseries** devront épouser les baies cintrées si celles-ci sont changées.
- Les **enduits des murs** sont existants mais en mauvais état. Ils seront refaits et réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité dans le temps. Les murs en pierres apparentes ne sont pas autorisés.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.

| La Binotière, RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

	Référence cadastrale	ZP 64
	Cadastre napoléonien de 1811	Présence des bâtiments existants sur le cadastre napoléonien.
	Typologie	Ferme
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'ouest de Villevêque, en secteur agricole et à proximité de la RD 192, au lieu-dit La Binotière.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Ancien ensemble composé de bâtiment accolés les uns aux autres pour former un U autour d'une cour principale. Une deuxième cour moins composée est visible à l'angle des deux routes sur le cadastre napoléonien, aujourd'hui boisée. Les parties autrefois « jardins » sur le cadastre napoléonien semble aujourd'hui encore végétalisées voir « boisées ». Aujourd'hui cet ensemble a été divisé en plusieurs parcelles qui scindent la propriété originelle.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : Plusieurs volumes traditionnels simples de forme rectangulaire sont surmontés de toiture en ardoises. Les maçonneries sont en moellons de schiste, enduit à la chaux.



## Eléments à préserver ou à valoriser

377



RDC à aménager







Étage déjà aménagé en gîte

- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, aucune surélévation n'est possible.
- Les **formes de la toiture** avec son débord sont à préserver.
- Si une **extension** est réalisée, elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Les **appareillages de pierres de tuffeau et de briques** en jambages et chaînages d'angles devront être conservés.
- Les **enduits des murs** sont existants mais en mauvais état. Ils seront refaits et réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité dans le temps.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.

| La Grande Blivière, SAVENNIÈRES

	Référence cadastrale	A 827
	Cadastre napoléonien de 1811	Présence supposée du bâtiment existant sur le cadastre napoléonien.
	Typologie	Ancienne ferme
	État	Bon état (partie Est de la toiture a subi une transformation d'urgence afin de conserver le bâti



## Description

- **ENVIRONNEMENT :** Ce bâtiment est situé au Nord de Savennières à environ 3,5 km du bourg, en secteur agricole.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS :** Le bâtiment fait partie d'une ancienne ferme. C'est un grand volume simple surmonté d'une toiture deux pans en ardoises à l'origine, ce volume est percé de baies cintrées porche, portes et fenêtres encadrées de briques. Le bâtiment a été démoli en partie (disparition d'une lucarne). Les maçonneries sont en moellons de schiste et enduites à la chaux naturelle (enduit en partie disparu). La façade Nord est flanquée d'un escalier extérieur en maçonnerie permettant l'accès au grenier par une lucarne gerbière.



## Eléments à préserver ou à valoriser

379



- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, aucune surélévation n'est possible.
- L'**escalier extérieur** flanqué sur la façade Nord devra être conservé.
- La **toiture** de la partie Est devra retrouver sa volumétrie initiale deux pentes (charpente et toiture)
- Si une **extension** est réalisée, elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures cintrées** existantes devront être conservées avec leur encadrement en briques, et les menuiseries suivront les ouvertures et seront cintrées. D'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Les **enduits des murs** sont existants mais en mauvais état. Ils seront refaits et réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité dans le temps.







Dans tous les cas le projet permettra au bâtiment d'évoluer et d'être valoriser tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



Bâtiment avant démolition

| La Basse Marzelle, SOULAINES-SUR-AUBANCE

	Référence cadastrale	B2268
	Cadastre napoléonien de 1811	Pas de présence du bâti sur le cadastre napoléonien, le bâtiment est probablement antérieur à 1811
	Typologie	Ancienne dépendance
	État	Bon état



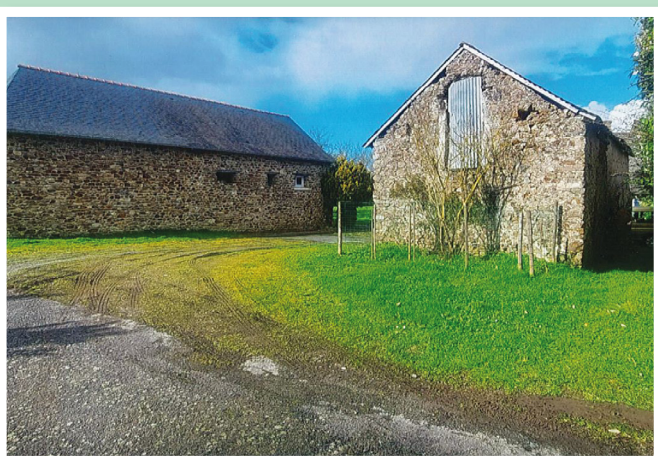
## Description

- **ENVIRONNEMENT :** Ce bâtiment est situé au Sud du bourg de Soulaines – sur – Aubance, dans le hameau de la Basse Marzelle en secteur agricole en limite Sud du hameau.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS :** Le bâtiment visé par cette modification fait partie d'une ancienne ferme. La volumétrie du bâtiment est traditionnelle, il est surmonté d'une toiture 2 pans en ardoises. Les maçonneries sont en moellons de schiste, recouvert d'un enduit disparu aujourd'hui.



## Eléments à préserver ou à valoriser

381







- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, aucune surélévation n'est possible.
- Si une **extension** est réalisée, elle devra reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales.
- Si les **enduits des murs** sont refaits, ils seront réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité dans le temps. Les murs en pierres apparentes ne sont pas autorisés.

Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



### | 12 rue de Feneu, SOULAIRE-ET-BOURG

	Référence cadastrale	ZN 88
	Cadastre napoléonien de 1828	Aucun bâtiment ne figure sur le cadastre napoléonien de 1828, tous les bâtiments sont antérieurs à cette date.
	Typologie	Ancienne ferme du château ?
	État	État moyen



## Description

- **ENVIRONNEMENT** : Situé à l'est du bourg de Feneu, le long de la RD 109 et à proximité du château de la Querrie.
- **COMPOSITION DE L'ENSEMBLE** : Les bâtiments forment un ensemble composé d'une maison d'habitation (environ 120 m<sup>2</sup>) prolongée par une ancienne étable et grange (environ 100m<sup>2</sup>) et de nombreuses dépendances, organisées autour d'une cour aujourd'hui occupée par hangar en tôle.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS** : La volumétrie des bâtiments est traditionnelle :

**Le bâtiment principal n°1** est surmonté d'une toiture deux pans avec une croupe de chaque côté et une cheminée en brique côté habitation. Il est flanqué d'un escalier plein extérieur par lequel on accède aux combles en passant par une lucarne (gerbière). La lucarne, la corniche et les chaînages d'angles sont en tuffeau, le reste de la façade est enduite en ciment. Les autres bâtiments sont surmontés d'une toiture simple à deux pans en ardoises.

**Le bâtiment n°2** est une petite maison d'environ 50m<sup>2</sup> abritant autrefois une chambre de meunier avec un espace pour le four à pain, puis il a servi d'hébergement pour des salariés agricoles. Sa volumétrie simple est traditionnelle, elle est surmontée d'une toiture à deux pans en ardoises, la matérialité des façades est multiple à la fois en maçonnerie de schiste et en partie en tuffeau posé sur un soubassement en schiste. La brique est aussi présente dans les encadrements de porte, les chaînages et des lignes sous la corniche.



**Le bâtiment n°3** est un ensemble d'anciennes soues à cochons d'environ 110 m<sup>2</sup>. Ces deux bâtiments ont des façades composites à la fois de maçonnerie en schiste et en briques pour le bâtiment n°2 et en tuffeau et en schiste pour le bâtiment n°3.

**Le bâtiment n°4**, ancienne grange 95m<sup>2</sup>, est une construction plus simple en maçonnerie de schiste enduite à la chaux naturelle.



Photo d'ensemble



Bâtiment 2



Bâtiment 3



Bâtiment 4

## Éléments à préserver ou à valoriser





- Les **volumétries** des bâtiments sont à préserver, pas de surélévation possible. L'escalier extérieur et la lucarne gerbière et la cheminée seront conservés sur le bâtiment 1 et 1bis.
- Sur l'ensemble des bâtiments les **matériaux** devront être le plus possible conservés comme l'existant.
- Si des **extensions** sont réalisées, elle devront reprendre les caractéristiques des volumétries existantes (plan et toiture de forme traditionnelle).
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées avec leurs singularités (entourage tuffeau et briques pour les bâtiments 2 et 3). D'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales et s'insèrent dans l'architecture des bâtiments.
- Les **enduits des murs** sont existants sur les parties en maçonnerie mais en mauvais état. Ils seront refaits et réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité des bâtiments dans le temps.
- Les différentes **matérialités des façades** et les détails (entourage des baies et chaînages d'angle en tuffeau ou en briques, corniche etc.) seront conservés.

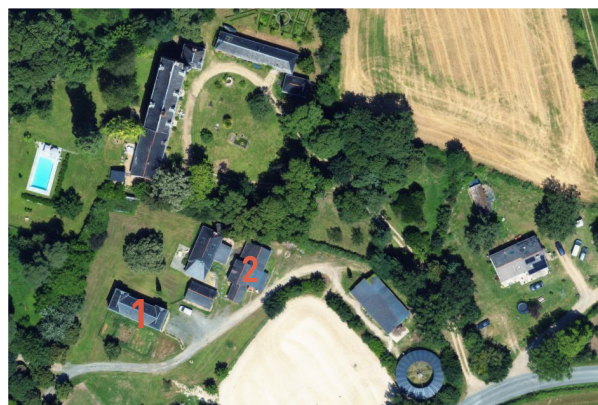
Dans tous les cas le projet permettra aux bâtiments d'évoluer et d'être valorisé tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lequel il a été identifié. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.



Photo d'ensemble

## | 20 rue de Feneu, SOULAIRE-ET-BOURG

	Référence cadastrale	ZN 96
	Cadastre napoléonien de 1828	Au regard du cadastre napoléonien, ces deux bâtiments seraient postérieur à 1828.
	Typologie	Anciennes dépendances
	État	Bon état



## Description

- **ENVIRONNEMENT :** Cet ensemble est situé à environ 2km au Sud-Ouest du bourg de Soulaire sur la route de Feneu, en secteur agricole.
- **ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS :** Les deux bâtiments font partie d'un ensemble de qualité comprenant le château de la Querrie et d'autres bâtiments isolés.

**Le bâtiment 1**, au sud est constitué d'une partie centrale flanqué de deux avant corps symétriques aux extrémités composé d'une travée verticale marquée par une lucarne engagée en tuffeau dans le prolongement d'une grande ouverture verticale avec une imposte vitrée. Ces deux avant corps sont surmontés de toitures deux pans à croupes perpendiculaires au corps principal et d'épis en zinc au-dessus du faîtage. La façade sud est ouverte uniquement par des jours apportant de la lumière, un de ces jours a été modifié pour créer une porte et les deux pignons sont complètement aveugle. Ce bâtiment est en maçonnerie de moellons couvert par un enduit à la chaux avec des chaînages d'angles, corniche, bandeau et encadrements de baies en tuffeau.

**Le bâtiment 2**, de type ferme est constitué de plusieurs volumes simples en maçonnerie enduite à la chaux et couvert de toitures ardoises deux pans. Le volume central est plus haut d'un demi niveau et marqué par une gerbière, il est flanqué de deux volumes en RDC, le volume au nord a visiblement été modifié ou ajouté. L'ensemble est agrémenté d'encadrements de baies, bandeau et chaînages en briques. Sur les pignons du volume central des baies circulaires sont ceinturées par des modénatures en briques et tuffeau.



# Éléments à préserver ou à valoriser

385



Bâtiment 1



Bâtiment 2



## Bâtiment 1 :

- La **volumétrie** du bâtiment est à préserver, aucune surélévation ou extension n'est possible.
- Les **matériaux** doivent être conservés ou repris : enduit couvrant à la chaux, éléments de tuffeau, toiture ardoises, épis de faîtage, etc.
- Des évolutions sont possibles notamment des **ouvertures de baies verticales** et de **portes** dans le respect des caractéristiques du bâtiment et sa composition. Les menuiseries seront en bois.

## Bâtiment 2 :

- Si une **extension** est réalisée elle devra s'intégrer dans la composition existante et reprendre les caractéristiques des volumétries existantes de qualité.
- Les **ouvertures existantes** devront être conservées et les modénatures de briques également, d'autres ouvertures pourront être ouvertes si elles ont des proportions verticales
- Les **enduits des murs**, s'ils sont refaits, ils seront réalisés à la chaux naturelle pour éviter les pathologies liées à l'humidité et assurer la pérennité dans le temps. Les murs en pierres apparentes ne sont pas autorisés.
- Les différentes **matérialités des façades** et les détails (entourage des baies et chaînages d'angle en tuffeau ou en briques, corniche etc.) seront conservés.

Dans tous les cas les deux projets permettront aux bâtiments d'évoluer et d'être valoriser tout en conservant les caractéristiques et la cohérence architecturale pour lesquels ils ont été identifiés. Le projet doit s'adapter au bâtiment existant et non l'inverse.







