

---

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

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

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

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

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

- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la (ou les) construction(s) principale(s) de caractère ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* 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 20m².

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 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 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 (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\*,  $EC \leq L + 3,50 \text{ m}$   
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 élanement 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 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.).

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**

---

