



5.1. RÈGLEMENT ÉCRIT

APPROUVÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE EN DATE DU 13 SEPTEMBRE 2021

POUR LE PRÉSIDENT,
LE VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,

ROCH BRANCOUR

TRANSMIS AU PRÉFET DU DÉPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
LE 16 SEPTEMBRE 2021



angers Loire
métropole
communauté urbaine



SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT	3
5.1 -RÈGLEMENT ECRIT	9
5.1.1 -DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES.....	9
TITRE I : LEXIQUE	11
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	21
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	41
Zone UA	43
Zone UC	57
Zone UD	71
Zone UDgare.....	83
Zone UDru.....	91
Zone UE	101
Zone UM.....	111
Zone UP	117
Zone US	125
Zone UX.....	135
Zone UY.....	145
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	157
Zone 1AU	159
Zone 1AUmayenne.....	169
Zone 1AUy.....	181
Zone 2AU, 2AUy et 2AU2	193
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	199
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	217
5.1.2 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES.....	235
Annexe 1 : Patrimoine Bâti	
Annexe 2 : Loi Barnier	
Annexe 3 : Secteurs de Mixité Sociale	
5.2 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE	
5.2.1 - PLAN DE ZONAGE	
5.2.2 - ANNEXES AU PLAN DE ZONAGE	
Annexe 1 : liste des emplacements réservés	
Annexe 2 : périmètres d'attractivité des transports en commun	
Annexe 3 : secteurs à plan masse	
5.2.3 - PLAN DES HAUTEURS	



5.1.1 - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES



INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

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

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

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

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U »

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

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

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

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

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

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

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation. Les zones 1AUy et 2AUy sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

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

- Les zones agricoles (A)

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

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

- Les zones naturelles et forestières (N)

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

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

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

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

Il s'agit des secteurs suivants :

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

Composition du règlement écrit (pièce n° 5.1) :

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

5.1.1 - Dispositions réglementaires principales :

Titre I : lexique

Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines

Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre V : dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles.

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

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

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

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

II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article 3 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 6 : Emprise au sol des constructions

Article 7 : Hauteur maximale des constructions

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

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

Article 10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

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

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

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

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

5.1.2 - Dispositions réglementaires complémentaires :

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

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

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

Composition du règlement graphique (pièce n° 5.2) :

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

5.2.1 - Plan de zonage :

Il comprend :

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

5.2.2 - Annexes au plan de zonage :

Le plan de zonage comporte les annexes suivantes :

Annexe 1 : emplacements réservés

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

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

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

5.2.3 - Plan des hauteurs

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

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

Préconisations :

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

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

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

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

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

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

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

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

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES

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

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

TITRE I

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

Agriculture urbaine :

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

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

L'agriculture urbaine réunit les critères cumulatifs suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiment : *construction couverte et close.*

Bureau : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

Cinéma : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- o La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Commerce et activité de service : la destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma :

- o La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- o La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- o La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- o La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- o La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- o La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- o La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs

groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition :

- o La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- o La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- o La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- o La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

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

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

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

Entrepôt : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitation : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hébergement : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

Impasse : Voir « voie en impasse ».

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

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

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

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

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

Industrie : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

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

Logement : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

Muret : petit mur bas maçonné.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Restauration : voir « Destinations et sous-destinations ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle peut être en impasse.

Cas spécifiques

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

Ne constituent pas des voies publiques :

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