

ANNEXE n°6

REGLEMENT DES Zones UC, UA ET N DU PLU

Modification n°7
Approuvée le
09/06/11

Modification n°6
Approuvée le
14/01/10

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE UC

PRESENTATION DE LA ZONE UC POUR LES PLU CENTRE, NORD-EST, NORD-OUEST, SUD-OUEST DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANGERS LOIRE METROPOLE

La zone UC est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UB. Des activités sans nuisance, des commerces et des équipements peuvent toutefois y être implantés.

Ces tissus sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent. Si certains secteurs ont été bâtis dès la fin du XIX^{ème} siècle, leur développement massif est lié à l'essor économique d'après-guerre et à l'identification sociale au modèle d'habitat que représente la maison individuelle.

Historiquement, des secteurs de petits pavillons avec jardins ou de maisons plus cossues étaient implantés en marge des centres, alors que les grandes maisons bourgeoises étaient localisées sur de plus grandes parcelles, en limite des communes périphériques de l'agglomération. Les cités ouvrières se rapprochent également de cet ensemble morphologique mais le faible développement industriel angevin a limité le nombre de ces ensembles édifiés à l'initiative patronale.

Ces secteurs se sont développés selon les disponibilités foncières sur d'anciens terrains agricoles ou naturels, en limite de n'importe quel autre mode d'urbanisation : centres, faubourgs, grands ensembles, et, depuis peu, plus massivement en frange des communes les plus rurales.

La forme urbaine la plus répandue est la maison isolée en milieu de terrain. A proximité d'autres secteurs urbains les formes peuvent néanmoins être plus denses : maisons de ville ou de village, maisons jumelées ou groupées, ou habitations intermédiaires.

La morphologie de ces tissus varie peu, mais présente des disparités par grands secteurs géographiques. Schématiquement trois ensembles se distinguent :

- Les tissus résidentiels "agglomérés" correspondent à des ensembles de maisons groupées, jumelées ou en bande, implantées sur de petites parcelles avec une densité relativement importante. Ces tissus peuvent être anciens (cités ouvrières de Saint-Lézin ou La Paperie à Trélazé) et porter une mémoire collective, ou plus récents réalisés sous forme de permis groupés comme pour le secteur de la Dezière à Avrillé, ou de ZAC comme dans les secteurs de Nazareth, Génévriers ou Saint-Léonard à Angers ;
- Les tissus gardant une structuration par des alignements ou de faibles reculs par rapport à la rue renvoient à une image de maison de ville ou de village. Ils correspondent à des opérations déjà anciennes (première moitié du vingtième siècle) mais aussi ponctuellement plus récentes où une recherche de rapport privilégié à l'espace public a été menée ;
- Les tissus résidentiels "ordinaires" représentant la forme la plus développée. La maison individuelle implantée sur des parcelles de surfaces variables, sans réel ordonnancement ni véritable rapport à la rue, constituent la norme. Ces secteurs sont présents sur la quasi-totalité des communes de l'agglomération. La végétation peut jouer un rôle important d'insertion dans le paysage. La présence d'arbres, ou la structuration par des clôtures végétalisées, sont alors très importantes comme dans le domaine des Ecots à Saint-Lambert-de-la-Potherie ou celui de l'Hermitage à Soucelles.

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- les secteurs UC1, UC2, UC3, UC4, UCa, UCb, UCc sont à dominante principale d'habitat, qu'il soit collectif ou individuel,
- le secteur UCe est réservé aux équipements à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- Le secteur UCf est réservé aux équipements à vocation culturelle, sportive, de loisirs, ou touristique ;
- le secteur UCy est réservé principalement aux activités artisanales et économiques.

Les indices sont classés en deux catégories :

Les indices urbains correspondent aux caractéristiques suivantes :

- (a), (b), (c), (d) : densité décroissante, implantations différentes, emprises variées, hauteurs spécifiques
- (u) : les zones de renouvellement urbain
- (pm) : les secteurs à plan de masse
- (lb) : les zones ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier »

Les indices spécifiques correspondent aux caractéristiques suivantes :

- I : les zones inondables

Pour les zones urbaines deux cas sont possibles :

- En cas de PPRI approuvé, le repérage par l'indice I renvoie à l'application conjointe des dispositions du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) ; en tout état de cause, la règle la plus contraignante s'applique ;
- En l'absence de PPRI approuvé, trois niveaux sont définis, du moins contraignant au plus contraignant :
 - I1 : les constructions nouvelles sont autorisées sous condition ;
 - I2 : seules les extensions et/ou changement de destination sont autorisés, sous condition ;
 - I3 : aucune construction nouvelle ou extension n'est autorisée.

- p : les zones où est nécessaire la protection du patrimoine et des paysages

- q : zones où la présence de cavités ou de galeries souterraines est possible.

- r : les zones d'équipements d'infrastructures

- s : les zones de risques

- t : les zones d'assainissement non collectif

Les secteurs UCt couvrent des zones urbaines, ainsi que les hameaux de taille importante en zone d'assainissement non collectif.

111 - Le règlement de PLU nord-ouest précise les dispositions réglementaires pour les zones UC et leurs secteurs ainsi que leurs caractéristiques correspondantes.

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

Les constructions et installations 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.

En particulier :

- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions à usage industriel, sauf pour celles autorisées en UC 2.

Sont notamment interdits dans les secteurs indicés s1 et s2 :

- Les établissements recevant du public des 1^{ère}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e catégories, comme définies dans les articles G.N.1 et G.N.2 de l'Arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1988 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.
- L'implantation de nouvelles autoroutes et routes à grande circulation (au sens de l'article R 26 du Code de la Route), dont le débit dépasse 2 000 véhicules par jour, ainsi que de nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs.

Pour le secteur UC1t (Ib/mém) :

Le long de la déviation de la RN 162, dans la partie recouverte par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol autre qu'engazonnement et plantation est interdite.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

UC 2.1 Dispositions générales

a) Sont admis :

les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, commercial et artisanal, de bureau et service, de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations, les équipements d'infrastructure.

b) Sont autorisées, sous conditions :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - 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.
2. l'extension ou la modification des installations classées existantes, 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.

3. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiments isolés, calvaires, puits, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
4. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

UC 2.2

Dispositions particulières aux secteurs

Modification n°1
Approuvée le
10/07/06

Dans les secteurs, ne sont autorisées que :

- en UCe :
 - les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique, de stationnement, les équipements d'infrastructure ;
 - les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.
- en UCI :
 - les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, de stationnement, les équipements d'infrastructure ;
 - les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Dans les périmètres d'intervention définis au document graphique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées.

UC 2.3

Dispositions spécifiques aux indices

1. Les secteurs indicés i couvrent des zones inondables. Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone devront prendre en compte les plans de prévention des risques s'ils existent, ou les dispositions suivantes dans le cas où un PPRI n'a pas encore été établi. En tout état de cause, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

En l'absence de PPRI approuvé, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

Dans le secteur I1, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à + 0,50 m au moins au dessus du terrain naturel, et un niveau habitable au premier étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues -1995- (cf. annexe), aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crue,

- en outre, dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

- Seuls les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel à usage exclusif de parkings collectifs sont autorisés,

- **Dans le secteur I2, ne sont autorisées que :**

- a) Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume original et l'extension réalisée,

- le premier niveau de plancher de l'extension, ou de la partie faisant l'objet du changement de destination, doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cf. annexe).

- b) La reconstruction, à condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, des constructions sinistrées pour des causes autres que l'inondation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité ; les possibilités d'extension sont celles définies au a) ci-dessus.

- c) Les constructions liées au fonctionnement des services publics, sous réserve de tenir compte du caractère inondable des lieux.

- **Dans le secteur I3, toutes constructions ou installations nouvelles, ainsi que les extensions sont interdites.**

2. Les secteurs indicés p sont définis par la présence d'un patrimoine et de paysages de qualité qu'il s'agit de protéger.

Dans ces secteurs, sous réserve du respect de l'harmonie d'origine et des caractères du patrimoine existant, ne sont autorisés que :

- les aménagements et constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites,

- le changement de destination et/ou l'extension des constructions existantes dans le cadre d'une valorisation du patrimoine (habitation, bureaux, hébergement hôtelier,...)

- les constructions nouvelles autorisées en UC 2.1-a), sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère,

- les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager,

- les constructions et installations complémentaires des Jardins ou « fabriques » telles qu'orangeries, glacières, serres, nymphées, pavillons de gardien, kiosques, belvédères.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

3. Les secteurs indicés s sont soumis aux réglementations en vigueur pour les risques technologiques.

Dans les secteurs indicés s1, seuls sont autorisés :

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de services qui n'entraînent ni extension, ni changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public, ni susceptibles d'affecter la sécurité des installations qui imposent les périmètres de protection,
- les voies de desserte des constructions autorisées dans la zone, et les nouvelles voies ferrées sans transport de voyageurs.

Dans les secteurs indicés s2, seuls sont autorisés :

- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de services qui n'entraînent ni changement de destination, ni création de logement supplémentaire.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, limitées à 20 m² H.O., sans création de logement supplémentaire.

Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois à compter de la date d'intégration de ces dispositions au POS (soit le 19/05/1994), sans possibilité d'adaptation mineure.

- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ni susceptibles d'affecter la sécurité des installations qui imposent les périmètres de protection.
- Les voies de desserte des constructions autorisées dans la zone, et les nouvelles voies ferrées sans transport de voyageurs.

6 Les secteurs indicés t relèvent de l'assainissement non collectif.

7 Les secteurs indicés (lb/) sont réservés aux zones dans lesquelles des dispositions d'urbanisme spécifiques prennent en compte les critères de la loi Barnier (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). (Voir annexe : repérage des secteurs disposant de règles spécifiques au titre de la loi Barnier)

Le secteur UCIt (lb/mem) correspond à l'espace situé à l'entrée sud de la Membrolle-sur-Longuenée, entre l'ancienne RN 162 et sa déviation.

ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

➤ Pour le secteur UCIt (lb/mem) :

Les accès au secteur ne sont autorisés que par l'ancienne RN 162.

ARTICLE UC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UC 4.1 Eau potable

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

UC 4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

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, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Dans les secteurs repérés par l'indice "t", les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

UC 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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 aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UC 4.4 Défense incendie

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

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé, sauf pour les secteurs indicés « t » où la configuration et les dimensions du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ Pour le secteur UCa :

UCa 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue.

UCa 6.2 Dispositions particulières

Toutefois, l'implantation en retrait peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Si une construction existante contiguë n'est pas implantée à l'alignement, la nouvelle construction peut être autorisée à s'aligner sur les constructions existantes pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes. Dans ce cas, il peut être imposé que le front de rue soit clôturé par un mur plein assurant une continuité visuelle des façades.
- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m : elle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que murs de clôture, portails, bâtiments annexes, etc, pouvant éventuellement être employés conjointement.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

▪ Pour le secteur UCb :

UCb 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement elles doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Pour les autres voies et emprises publiques aucun recul n'est imposé.

Dans les secteurs UCb indicés « 1 », les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Pour les autres voies et emprises publiques aucun recul n'est imposé.

UCb 6.2 Dispositions particulières

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les constructions existantes ou en retrait de ceux-ci, sous réserve des conditions de sécurité.

Peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant telle que véranda, jardin d'hiver, à l'exclusion des garages.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

L'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

▪ **Pour le secteur UCc :**

UCc 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement elles doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Pour les autres voies et emprises publiques aucun recul n'est imposé.

Dans les secteurs UCc indicés « 1 », les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Pour les autres voies et emprises publiques aucun recul n'est imposé.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, cette marge s'applique à la façade principale de la construction. Pour les autres côtés, cette distance peut être ramenée jusqu'à au moins 2 mètres.

UCc 6.2 Dispositions particulières

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les constructions existantes ou en retrait de ceux-ci, sous réserve des conditions de sécurité.

Peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant telle que véranda, jardin d'hiver, à l'exclusion des garages.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

L'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

▪ **Pour les secteurs UCa et UCj :**

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait en fonction de la composition urbaine et architecturale.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Pour le secteur UCa :**

UCa 7.1 Dispositions générales

Sauf indications graphiques portées au plan :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toute construction non implantée sur une limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 2 mètres.

Modification n°7
Approuvée le
09/06/11

UCa 7.2 Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération définisse des règles propres.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

▪ Pour le secteur UCb :

UCb 7.1 : Dispositions générales

Sauf indications graphiques portées au plan :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Au droit des bâtiments voisins en bon état implantés sur cette limite à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes,
- ou lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état,
- ou lorsque leur hauteur sur ces limites n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.

Toute construction non implantée sur une limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite jusqu'à au moins 2 mètres.

UCb 7.2 : Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. L'implantation des constructions au sein de l'opération d'ensemble pourra varier en fonction de la composition urbanistique.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

▪ Pour le secteur UCc :

UCc 7.1 : Dispositions générales

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Au droit des bâtiments voisins en bon état implantés sur cette limite à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes,
- ou lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état,
- ou lorsque leur hauteur sur ces limites n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.

Toute construction non implantée sur une limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite jusqu'à au moins 2 mètres.

UCc 7.2 - Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. L'implantation des constructions au sein de l'opération d'ensemble pourra varier en fonction de la composition urbanistique.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

▪ Pour les secteurs UCc et UCi :

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait en fonction de la composition urbaine et architecturale.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

Seules les exigences de la sécurité doivent être respectées.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UC 9.1 Dispositions générales

Non réglementé.

L'emprise est définie par la projection au sol de la construction sous-sol compris.

UC 9.2 Dispositions particulières aux indices

▪ Dans les secteurs indicés (a) : l'emprise ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

▪ Dans les secteurs indicés (b) : l'emprise ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain.

▪ Dans les secteurs indicés (c) : l'emprise au sol ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.

▪ Dans les secteurs indicés (d) : l'emprise au sol ne pourra dépasser 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur est fixée par rapport au terrain naturel.

Sauf indication d'une hauteur différente sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est la suivante :

▪ Pour le secteur UCa :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage.

▪ **Pour le secteur UCb :**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

▪ **Pour le secteur UCc :**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

▪ **Pour les secteurs UCe et UCI :** non réglementé.

UC 10.2 Dispositions particulières

▪ **Pour tous les secteurs :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

L'aménagement de vitrine commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Dans les quartiers délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures (sauf si ceux-ci ne sont pas d'aspect satisfaisant), pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Modification n°6
Approuvée le
14/01/10

• **Dispositions spécifiques aux clôtures**

1. Généralités :

Les clôtures et les portails devront participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations issues de lotissements ou de permis groupés, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération.

Les matériaux devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains parements (produits manufacturés, préfabriqués, bardages, brandes, etc) pourront être interdits en raison de leur aspect, caractère, matière, brillance, ou teinte, en particulier s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Certains matériaux de clôture (plaques béton, panneaux bois ou ciment...) pourront être interdits en raison de leur aspect, caractère, matière, brillance, ou teinte, en particulier s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence végétale pourront être proscrites au profit de haies composées d'essences variées (cf annexe : *Guide pour les clôtures végétales*).

Lorsque la haie est doublée d'un grillage, il pourra être imposé que celui-ci soit rigide et de teinte en harmonie avec les végétaux.

2. Clôtures en limite ou retrait du domaine public (voies, espaces verts, stationnement...):

Les clôtures devront respecter une hauteur max de 1,80 mètre. Les murets en bordure de voie ne doivent pas excéder 0,80 mètre. Il est recommandé que la partie supérieure présente un aspect ajouré, évitant un effet occultant sur toute la longueur ou toute la hauteur. Dans le cas de murs de soutènement rendus nécessaires par l'existence d'une différence de niveau avec le domaine public, la hauteur du muret pourra excéder 0,80 mètre pour s'adapter au terrain.

Exceptionnellement, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans le cas d'une nouvelle clôture contiguë à une clôture existante de qualité d'une hauteur supérieure à ce qui est autorisé. Celle-ci peut alors être autorisée dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Ces dispositions s'appliquent également le long des voies privées, ouvertes à la circulation publique (automobile ou liaisons douces).

3. Clôtures en limites séparatives :

En limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En limite séparative visible du domaine public ou des espaces assimilables au domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

4. Cas particulier :

Des clôtures spécifiques peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières (ex : visibilité pour la sécurité routière, ...).

▪ **Dispositions complémentaires pour le secteur UC12 (lb/mem) :**

Afin de veiller à la qualité urbanistique du secteur, les dispositions suivantes seront respectées :

➤ Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

➤ Du côté de la déviation de la RN 162, les espaces de stationnement seront intégrés :

- soit par un léger mouvement de terrain (de 0,80 à 1 mètre de hauteur maximum) avec des pentes très douces du côté de la déviation (< 15 %), ce mouvement de terrain étant engazonné,
- soit planté d'arbres et d'arbustes ; dans ce cas les pentes des mouvements de terrain ne sont pas réglementées.

ARTICLE UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

UC 12.1 Dispositions générales

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la surface hors œuvre nette et au nombre de logements.

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs cellules commerciales, la SHON prise en compte pour le calcul de la norme est le résultat du cumul des SHON de chaque cellule.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des critères pris en compte.

Sans préjudice de l'application des dispositions d'ordre public de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur la propriété :

1. Pour l'habitat :

2 places par logement.

2. Pour les bureaux :

• **Hors corridor du tramway :** 1 place par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

• **Dans le corridor du tramway** – unité foncière située en tout ou partie dans une bande de 400 mètres décomptée de part et d'autre de la ligne de tramway définie par DUP - : 1 place par tranche de 80 m² de SHON.

3. Pour les commerces :

1 place par tranche de 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette affectée à l'activité commerciale.

4. Pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement...) :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

5. Pour l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes :

- La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante, ou pour la construction d'annexes de faible emprise (abris de jardins, etc...).
- Pour les extensions substantielles des constructions ou pour la construction d'annexes plus importantes, la règle générale ci-dessus s'applique.
- Dans tous les cas d'extension, le projet ne peut pas réduire le nombre de places de stationnement liées à la construction qui lui sont préexistantes.

6. Pour les changements de destination :

- Lorsqu'il n'y a pas création de SHON nouvelle, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.
- Lorsqu'il y a création de logement nouveau, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

UC 12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

UC 12.3 Dispositions particulières pour les deux-roues

Il est exigé pour toute construction nouvelle :

Pour l'habitat : 1 place minimum par logement ;

Pour les commerces et bureaux : 1 place minimum par 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette ;

Pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, avec un minimum de 2 places par équipement.

Les places de deux-roues créées doivent être aisément accessibles.

La surface minimale exigée pour une place de deux-roues est de 1m².

ARTICLE UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UC 13.1 Espaces libres et plantations

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être aménagés avec des plantations arbustives et un ou des arbres à haute tige.

De même, pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique, sont recommandées les essences indigènes.

Dans les secteurs indicés (c) et (d), une surface minimale de 20% de la superficie de la parcelle sera réservée aux espaces verts.

« Dispositions complémentaires pour le secteur UC1t (lb/mem) :

Pour les « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage, les plantations seront constituées d'essences locales du bocage.

Les constructions seront accompagnées de quelques arbres de haute tige.

La végétation existante (arbres isolés, haies bocagères) sera préservée dans toute la mesure du possible

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation et visibles depuis la RN 162 et sa déviation, les essences préconisées figurent au rapport de présentation.

UC 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

UC 13.3 Arbres, haies, secteurs paysagers

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, ...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

UC 13.4 Terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Modification n°6
Approuvée le
14/01/10

**Modification n°7
Approuvée le
09/06/11**

**Modification n°6
Approuvée le
14/01/10**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE UA

PRESENTATION DE LA ZONE UA POUR LES PLU CENTRE, NORD-EST, NORD-OUEST, SUD-OUEST DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANGERS LOIRE METROPOLE

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales. Elle couvre une grande partie des quartiers centraux d'Angers, les centres de quartier d'Angers, les centres-villes et centres-bourgs des autres communes. Elle se caractérise par la mixité urbaine et accueille diverses formes d'habitat, des commerces et des services.

Cependant les centres-villes et centres-bourgs, les quartiers péricentraux, présentent des caractéristiques spécifiques. Le règlement les regroupe en différents secteurs, prenant en compte les fonctions dominantes, les formes urbaines, les paysages et les modes de transport :

Les secteurs UA1, UA2 et UA3 couvrant le territoire communal d'Angers, selon une déclinaison radiale depuis l'hyper-centre-ville (classé en UA1) ; le centre-ville offre un tissu bâti resserré dans un réseau de rues souvent étroites et longues bordées d'immeubles assez hauts (R+4 à R+5) constituant des îlots. Le secteur UA2, qui couvre les quartiers centraux périphériques, se caractérise par des règles d'implantation plus souples qu'en UA1. Le secteur UA3 correspond à des quartiers récents destinés à conforter l'extension d'un centre-ville d'agglomération et supports d'un renouvellement urbain. Il se caractérise par la prédominance des fonctions commerciales, économiques et de services, facteurs d'animation, qui doivent être favorisées. Les dispositions du règlement tendent également à y encourager la fonction résidentielle. Les constructions y sont normalement édifiées en ordre continu.

Les secteurs UAa et UAc couvrent les centres-villes et centres-bourgs des autres communes. Le tissu bâti se caractérise par un alignement sur rue, avec des hauteurs rarement supérieures à trois ou quatre étages.

Le secteur UAa est réservé aux équipements à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;

Le secteur UAI est réservé aux équipements à vocation culturelle, sportive, de loisirs, ou touristique ;

Le secteur UAy est réservé aux activités.

La zone UAp correspond aux quartiers faisant l'objet d'un plan-masse spécifique. Elle dispose d'un corps de règles propres.

Les indices sont classés en deux catégories :

Les indices urbains correspondent aux caractéristiques suivantes :

- (a), (b), (c), (d) : densité décroissante, implantations différentes, emprises variées, hauteurs spécifiques
- (u) : les zones de renouvellement urbain
- (ib) : les zones ayant fait l'objet d'une étude « loi Barnier »

Les indices spécifiques correspondent aux caractéristiques suivantes :

- i : les zones inondables

Pour les zones urbaines deux cas sont possibles :

- * En cas de PPRI approuvé, le repérage par l'indice i renvoie à l'application conjointe des dispositions du PPRI (annexé dans les servitudes d'utilité publique) ; en tout état de cause, la règle la plus contraignante s'applique ;
 - * En l'absence de PPRI approuvé, trois niveaux sont définis, du moins contraignant au plus contraignant :
 - i1 : les constructions nouvelles sont autorisées sous condition ;
 - i2 : seules les extensions et/ou changement de destination sont autorisés, sous condition ;
 - i3 : aucune construction nouvelle ou extension n'est autorisée.
-
- n : les terrains d'accueil des gens du voyage
 - p : les zones où est nécessaire la protection du patrimoine et des paysages
 - q : zones où la présence de cavités ou de galeries souterraines est possible.
 - r : les zones d'équipements d'infrastructures
 - s : les zones de risques
 - t : les zones d'assainissement non collectif

2012. Le règlement du PLU nord-ouest précise les dispositions réglementaires pour les zones en situation de risque sur le territoire communal.

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

Sont interdites :

Les constructions et installations 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.

En particulier :

- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel, sauf pour celles autorisées en UA 2.

Sont notamment interdits dans les secteurs indicés s1 et s2 :

- Les établissements recevant du public des 1^{ère}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e catégories, comme définies dans les articles G.N.1 et G.N.2 de l'Arrêté du Ministre de l'intérieur du 25 juin 1988 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.
- L'implantation de nouvelles autoroutes et routes à grande circulation (au sens de l'article R 26 du Code de la Route), dont le débit dépasse 2 000 véhicules par jour, ainsi que de nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2.1 Dispositions générales

a) Sont autorisés :

Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, commercial et artisanal, de bureau et service, de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations, les équipements d'infrastructure.

b) Sont autorisées, sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - 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.
2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, 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.
3. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiment isolé, calvaire, puits, mur de clôture, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

4. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

UA 2.2 Dispositions spécifiques aux secteurs

Modification n°1
Approuvée le
10/07/06

Dans les secteurs, ne sont autorisées que :

▪ en UAe :

- les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique, de stationnement, les équipements d'infrastructure ;
- les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.

▪ en UAI :

- les constructions et installations à usage d'équipement collectif, public ou privé, à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique ; de stationnement, les équipements d'infrastructure ;
- les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone.

▪ en UAy :

Sans objet.

- Dans les périmètres d'intervention définis au document graphique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme, seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées.

UA 2.3 Dispositions spécifiques aux indices

1. Les secteurs indicés i couvrent des zones inondables. Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone devront prendre en compte les plans de prévention des risques s'ils existent, ou les dispositions suivantes dans le cas où un PPRI n'a pas encore été établi. En tout état de cause, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

En l'absence de PPRI approuvé, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

▪ Dans le secteur i1, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à +0,50 m au moins au dessus du terrain naturel, et un niveau habitable au premier étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues -1995- (cf. annexe), aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crue,
- en outre, dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux.
- Seuls les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel à usage exclusif de parkings collectifs sont autorisés,

- **Dans le secteur I2, ne sont autorisées que :**
 - a) Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, et l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume original et l'extension réalisée,
 - le premier niveau de plancher de l'extension, ou de la partie faisant l'objet du changement de destination, doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cf. annexe).
 - b) La reconstruction, à condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, des constructions sinistrées pour des causes autres que l'inondation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité ; les possibilités d'extension sont celles définies au a) ci-dessus.
 - c) Les constructions liées au fonctionnement des services publics, sous réserve de tenir compte du caractère inondable des lieux.
- **Dans le secteur I3, toutes constructions ou installations nouvelles, ainsi que les extensions sont interdites.**

2. Les secteurs indicés p sont définis par la présence d'un patrimoine et de paysages de qualité qu'il s'agit de protéger.

Dans ces secteurs, sous réserve du respect de l'harmonie d'origine et des caractères du patrimoine existant, ne sont autorisées que :

- les aménagements et constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites,
- le changement de destination et/ou l'extension des constructions existantes dans le cadre d'une valorisation du patrimoine (habitation, bureaux, hébergement hôtelier,...)
- les constructions nouvelles autorisées en UA 2.1-a), sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère,
- les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager,
- les constructions et installations complémentaires des jardins ou « fabriques » telles qu'orangeries, glacières, serres, nymphées, pavillons de gardien, kiosques, belvédères.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

3. Les secteurs indicés s sont soumis aux réglementations en vigueur pour les risques technologiques.

Dans les secteurs indicés s1, seuls sont autorisés :

- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de services qui n'entraînent ni extension, ni changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public, ni susceptibles d'affecter la sécurité des installations qui imposent les périmètres de protection,
- les voies de desserte des constructions autorisées dans la zone, et les nouvelles voies ferrées sans transport de voyageurs.

Dans les secteurs indicés s2, seuls sont autorisés :

- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de services qui n'entraînent ni changement de destination, ni création de logement supplémentaire.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation, limitées à 20 m² H.O., sans création de logement supplémentaire.

Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois à compter de la date d'intégration de ces dispositions au POS (soit le 19/05/1994), sans possibilité d'adaptation mineure.

- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ni susceptibles d'affecter la sécurité des installations qui imposent les périmètres de protection.
- Les voies de desserte des constructions autorisées dans la zone, et les nouvelles voies ferrées sans transport de voyageurs.

4. Les secteurs indicés t relèvent de l'assainissement non collectif.

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dispositions pour les zones UAc

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UA 4.1 Eau potable

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

UA 4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

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 classées 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, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Dans les secteurs repérés par l'indice "t", les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

UA 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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 aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UA 4.4 Défense incendie

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

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé, sauf pour les secteurs indicés "t" où la configuration et les dimensions du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

▪ Pour le secteur UA c :

UA c 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

UAc 6.2 Dispositions particulières

Toutefois, l'implantation en retrait peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- Si une construction existante contiguë n'est pas implantée à l'alignement, la nouvelle construction peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants pour favoriser une meilleure continuité des volumes ;
- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes. Dans ce cas, il peut être imposé que le front de rue soit clôturé par un mur plein assurant une continuité visuelle des façades.
- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m : elle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que murs de clôture, portail, bâtiments annexes, ... pouvant éventuellement être employés conjointement.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbaine.

▪ Pour les secteurs UAe et UAI :

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour le secteur UAc :

UAc 7.1 Dispositions générales

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

UAc 7.2 Dispositions particulières

Toutefois, des implantations en ordre discontinu respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, d'un seul ou des deux côtés, sont possibles.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines. L'implantation des constructions au sein de l'opération d'ensemble pourra varier en fonction de la composition urbanistique.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

2. Pour les secteurs UAe :

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum, en fonction de la composition urbaine et architecturale.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

Seules les exigences de la sécurité doivent être respectées.

Modification n°7
Approuvée le
09/08/11

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA 9.1 Dispositions générales

- **Pour les secteurs UAc, UAe, UAL :**

Article non réglementé.

UA 9.2 Dispositions particulières

Pour les secteurs indicés (c) : l'emprise au sol est de 80 % au maximum de la superficie du terrain.

Pour les secteurs indicés (d) : l'emprise au sol est de 60 % au maximum de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur est fixée par rapport au terrain naturel.

Sauf indication d'une hauteur différente sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est la suivante :

- **Pour le secteur UAc :**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage ;

- En UAc(a) : Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 18 mètres à l'égout du toit et 22 mètres au faîtage ;

- En UAc(b) : Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 15 mètres à l'égout du toit et 19 mètres au faîtage ;

- En UAc(c) et UAc(d) : Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

- **Pour les secteurs UAe et UAL :** Non réglementé.

UA 10.2 Dispositions particulières

- **Pour le secteur UAc :**

Dans le cas de construction nouvelle contiguë à une construction existante d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale de la zone, une hauteur supérieure à la hauteur maximale de la zone peut être autorisée, dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Modification n°6
Approuvée le
14/01/10

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

L'aménagement de vitrine commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Dans les quartiers délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures (sauf si ceux-ci ne sont pas d'aspect satisfaisant), pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Modification n°6
Approuvée le
14/01/10

Dispositions spécifiques aux clôtures

1. Généralités :

Les clôtures et les portails devront participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Leur hauteur devra être adaptée à l'environnement dans lequel elles se situent.

Dans les opérations issues de lotissements ou de permis groupés, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération.

Les matériaux devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. clôtures en limite ou retrait du domaine public :

Les matériaux de clôture par plaques (de type béton, bois, ciment, ...) sont interdits.

Certains parements (notamment produits manufacturés, préfabriqués, bardages, brandes, etc) pourront être interdits en raison de leur aspect, caractère, matière, brillance, ou teinte...

3. Cas particulier :

Des clôtures spécifiques peuvent être autorisées pour des motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières (ex : visibilité pour la sécurité routière, ...).

ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

UA 12.1 Disposition générales :

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la surface hors œuvre nette et au nombre de logements.

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs cellules commerciales, la SHON prise en compte pour le calcul de la norme est le résultat du cumul des SHON de chaque cellule.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des critères pris en compte.

Sans préjudice de l'application des dispositions d'ordre public de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur la propriété :

1. Pour l'habitat : 1 place par tranche de 65 m² de Surface Hors Œuvre Nette, avec 1 place / logement minimum.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 50 logements, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

2. Pour les bureaux :

- Hors corridor du tramway : 1 place par tranche de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

- Dans le corridor du tramway -- unité foncière située en tout ou partie dans une bande de 400 mètres décomptée de part et d'autre de la ligne de tramway définie par DUP -:

1 place par tranche de 120 m² de SHON.

3..Pour les commerces : 1 place par tranche de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette affectée à l'activité commerciale.

4. Pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

5. Pour l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes :

- La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante, ou pour la construction d'annexes de faible emprise (abris de jardins, etc...).
- Pour les extensions substantielles des constructions ou pour la construction d'annexes plus importantes, la règle générale ci-dessus s'applique.
- Dans tous les cas d'extension, le projet ne peut pas réduire le nombre de places de stationnement liées à la construction qui lui sont préexistantes.

6. Pour les changements de destination :

- Lorsqu'il n'y a pas création de SHON nouvelle, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.
- Lorsqu'il y a création de logement nouveau, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

UA 12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

UA 12.3 Dispositions particulières pour les deux-roues

Il est exigé, pour toute construction nouvelle :

Pour l'habitat : 1 place minimum par logement ;

Pour les commerces et bureaux : 1 place minimum par 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

Pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, avec un minimum de 2 places par équipement.

Les places de deux-roues créées doivent être aisément accessibles.

La surface minimale exigée pour une place de deux-roues est de 1m².

ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UA 13.1 Espaces libres et plantations

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être aménagés avec des plantations arbustives et un ou des arbres à haute tige.

De même, pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique sont recommandées les essences indigènes.

Dans les secteurs indiqués (c) et (d), une surface minimale de 10% de la superficie de la parcelle sera réservée aux espaces verts.

UA 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivantes du code de l'urbanisme (cf. annexe).

UA 13.3 Arbres, haies, secteurs paysagers

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, ...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

UA 13.4 Terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE N POUR LES PLU CENTRE, NORD-EST, NORD-OUEST, SUD-OUEST DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANGERS LOIRE METROPOLE

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones N. Elles correspondent aux secteurs de la commune, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites.

Projet d'agglomération

L'agglomération angevine dispose d'un potentiel « naturel » qui constitue à la fois une des bases économiques de son territoire et un facteur de qualité de vie exceptionnelle.

La valorisation et la préservation du patrimoine naturel est un thème central du volet aménagement du projet d'agglomération. La stratégie globale de développement exprimée dans le projet repose ainsi sur la prise en compte des espaces naturels constituant le support d'actions coordonnées. Trois objectifs majeurs ont été définis pour guider les orientations de développement d'Angers Loire Métropole :

- Exploiter la richesse que constitue la présence de l'eau dans l'agglomération

Le territoire de l'agglomération angevine est marqué par la plus grande confluence française : Loire et Bassin de la Maine avec plus de 7 000 ha inondables plusieurs mois par an. Ces espaces à haute valeur ajoutée écologique classés en ZNIEFF 1 et inscrits à Natura 2000 constituent des sites exceptionnels qu'il convient de préserver et de valoriser. Trois types d'actions sont énoncés pour orienter l'aménagement et le développement économique du territoire :

Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des actions concertées seront menées pour l'entretien et la valorisation des zones inondables, la gestion des bassins versants ainsi que la limitation de l'étalement urbain et la maîtrise des rejets.

Les actions d'aménagement urbain en dialogue avec les cours d'eau permettront la reconquête des berges de la Maine, la préservation des paysages et la promotion des bords de la Loire et de ses affluents.

La valorisation du potentiel économique et touristique que représentent les fleuves et les rivières angevines.

- Préserver l'exceptionnelle diversité des paysages, porteur de l'identité de l'agglomération

Au delà du classement au patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O. au titre des paysages culturels de la vallée de la Loire le territoire de l'agglomération est marqué par une grande diversité d'entités paysagères (centre urbain, sillon ardoisier, Basses Vallées Angevines, vallée de la Loire, vignobles, espaces horticoles, bocages...). Le projet d'agglomération s'attache ainsi : à permettre leur évolution dans le respect de l'identité des paysages et leur diversité originale. Donner accès au paysage à la population locale et aux visiteurs.

- Assurer les ressources de demain, diminuer risques et nuisances

Le projet d'agglomération a défini des grands domaines d'intervention pour assurer la mise en œuvre des politiques environnementales en s'appuyant notamment sur :

- La satisfaction des besoins en quantité et qualité en matière d'eau potable.
- L'amélioration de la qualité des rejets en eau dans le milieu naturel.
- La réduction, le traitement et valorisation des déchets.
- La prise en compte des nuisances liées au bruit.
- L'amélioration de la qualité de l'air.
- La prévention des risques naturels et industriels (transport des matières dangereuses, incendies, effondrement de terrains...).
- L'économie des ressources naturelles et énergétiques.

Ces orientations se traduisent au niveau réglementaire avec un zonage adapté aux enjeux (zone de protection des espaces naturels, de valorisation du patrimoine architectural ou végétal) et des règles spécifiques en fonction des besoins de recomposition ou des espaces bâtis ou d'évolution de secteurs particuliers.

Caractéristiques géographiques et paysagères

L'agglomération est marquée par la zone de confluence entre le bassin parisien et le massif armoricain, la Loire créant le lien entre ces deux ensembles. Le territoire se décline en cinq grandes régions naturelles ayant chacune leurs caractéristiques propres : le Segréen, les Mauges, le Saumurois, le Baugeois, les vallées. Ces déclinaisons multiples conduisent à une concentration sur un espace restreint de paysages d'une grande diversité.

Sept entités paysagères principales peuvent être identifiées dans l'agglomération, en dehors du secteur urbain : un axe ilgérien, les paysages de coteaux de l'Anjou et du sud de la Loire, les plateaux de l'ouest, les Basses Vallées Angevines, les plaines horticoles de l'ouest, les espaces de bocages entre Sarthe et Mayenne, et les paysages de Sarthe et Loir.

La zone N est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Na correspond aux hameaux dans lesquels le maintien et l'évolution des constructions à usage d'habitation par des extensions mesurées ainsi que des constructions et installations nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes sont permis ;
- Le secteur Nb correspond aux hameaux et aux portions de territoire où le bâti non agricole est très présent, dans lesquels seuls le maintien et l'évolution des constructions à usage d'habitation par des extensions mesurées sont autorisés ;
- Le secteur Ne correspond à des sites naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- Le secteur Nj correspond aux espaces naturels à vocation de jardins ;
- Le secteur Ni correspond aux espaces à vocation culturelle, sportive, de loisirs, ou touristique ;
- Le secteur Nm correspond aux espaces naturels réservés aux activités militaires ;
- Le secteur Nn correspond aux espaces dans lesquels sont permises les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur Np : espaces d'intérêt patrimonial (bâti et naturel) ;
- Le secteur Nr correspond aux espaces naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics d'infrastructure ;
- Le secteur Ny correspond aux espaces dans lesquels sont implantées des activités de manière diffuse.

Les indices spécifiques correspondent aux caractéristiques suivantes :

- **I** : zones inondables : pour les zones naturelles, l'indice i soit renvoie aux dispositions du PPRI, s'il existe, soit définit dans le règlement des dispositions spécifiques à ce type de risque.
- **o** : espace présentant un intérêt paysager à préserver, en particulier concernant les ouvertures de points de vues dans les vallées : toute plantation de boisement à usage d'exploitation (peupleraies, sapinières, ...) est interdite.
- **q** : zones où la présence de cavités ou de galeries souterraines est possible.
- **s** : zones de risques technologiques.

Angers Loire Métropole - Règlement d'urbanisme - Dispositions réglementaires pour les zones de protection stricte (ZPS)

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

N 1.1 Dispositions générales

À l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits et en particulier :

Les constructions et installations 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. Sont particulièrement interdits les dépôts de toute nature ainsi que les carrières.

Les constructions neuves à l'exception de ce qui est autorisé en N 2.

N 1.2 Dispositions particulières aux secteurs

1. Dans le secteur indiqué i, sont interdits :

- les équipements de santé et de sécurité tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les sous-sols,
- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux déjà urbanisés, de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval. Toutefois, la réalisation de travaux d'infrastructures publiques pourra être autorisée à condition de prendre toutes mesures pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

2. Dans le secteur indiqué o : Outre les dispositions de l'article N 1.1, est également interdite toute utilisation ou occupation du sol par des boisements à usage d'exploitation (peupleraie, sapinière, ...)

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

N 2.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière, ainsi que les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, liées à celle-ci.
2. Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou lié aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
3. Les abris pour animaux, s'il s'agit de structure adaptée à leur besoins, nécessitant leur hébergement hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement et que leurs abords fassent l'objet d'un traitement paysager.
4. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiments isolés, calvaires, puits, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

5. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues, ...) repérés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L 442-2.

6. Les équipements publics d'infrastructures de voirie, aménagements annexes, aires de service et de repos, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

7. Le long des infrastructures existantes, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public lié à l'exploitation du trafic ferroviaire ou à la distribution d'énergie.

Le long des rivières : les ouvrages publics nécessaires à l'exploitation de la rivière (écluses, vannes, etc) et à la gestion des crues.

N 2.2 Dispositions particulières aux secteurs

Outre les dispositions du N 2.1 sont également autorisées :

1. Pour l'ensemble des secteurs :

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement. Sont notamment autorisés les plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole.

2. Dans le secteur Na :

Les constructions et installations à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs, et leurs annexes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, et à plus de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage.

3. Dans le secteur Nb :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaires.

- Le changement de destination des constructions existantes, et leur extension mesurée, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité.
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, et à plus de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage.
- l'affectation nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs, et leurs annexes,

Modification n°2
Approuvée le
10/01/07

- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
 - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
 - un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume original et l'extension réalisée.
- La construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
 - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
 - La construction de piscine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - elle doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

Modification n°1
Approuvée le
10/07/08

4. Dans le secteur Ne : les constructions et installations d'intérêt collectif, publiques ou privées, à vocation administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique (enseignement, formation...), l'hébergement lié à ces équipements, ainsi que les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume original et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

5. Dans le secteur Ni : les abris pour le jardinage s'il s'agit de structure légère et sans fondation, d'une surface inférieure ou égale à 10 m².

Modification n°1
Approuvée le
10/07/08

6. Dans le secteur Ni : les constructions et installations à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs ainsi que les constructions à usage de gardiennage, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer leur surveillance.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume original et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

7. Dans le secteur Nn : les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

8. Dans le secteur Np :

- Les aménagements et constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites.
- L'extension mesurée et/ou le changement de destination des constructions existantes dans le cadre d'une valorisation du patrimoine (habitation, bureaux, hébergement hôtelier,...), sous réserve du respect de l'harmonie d'origine et des caractères du patrimoine existant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager.
- Les constructions et installations complémentaires des jardins ou « fabriques » telles qu'orangeries, glacières, serres, nymphées, pavillons de gardien, kiosques, belvédères.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
- La construction ou l'extension des annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
 - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- La construction de piscine, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - elle doit être située à proximité de la construction d'habitation,
 - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

9. Dans le secteur Nr : les équipements, installations, aménagements et constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, station de pompage, relais hertzien, transformateur, aire de stationnement ...), les ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux collectifs si les dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.

10. Dans le secteur Ny : l'extension mesurée des constructions et installations à usage d'activités existantes dans la zone, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes,
- l'emprise au sol des constructions après extension n'excède pas 1,3 fois l'emprise au sol originelle sur le terrain.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume originel et l'extension réalisée,
- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

Modification n°1
Approuvée le
10/07/06

N 2.3 Dispositions spécifiques aux indices

- Les secteurs indicés I couvrent des zones inondables. Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées dans la zone devront prendre en compte les plans de prévention des risques s'ils existent, ou les dispositions suivantes dans le cas où un PPRI n'a pas encore été établi. En tout état de cause, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

Dans les secteurs indicés I, en l'absence de PPRI approuvé, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

- a) Pour les constructions et les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :
 - Le niveau de plancher de la construction doit être situé à + 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et comporter, pour chaque logement, un niveau habitable au premier étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cf. annexe), aisément accessible de l'intérieur comme de l'extérieur en cas de crue ;
- b) Pour les reconstructions de bâtiments sinistrés :
 - Peut être admise : la reconstruction, sans augmentation d'emprise au sol, des constructions sinistrées pour des causes autres que l'inondation, à condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité. Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositions ci-dessus devront être respectées ; les possibilités d'extension sont celles définies dans la zone.
- c) Pour les changements de destination :
 - Lorsque la nouvelle destination est l'habitation, il ne peut être créé qu'un seul logement dans la construction considérée. Dans ce cas, un niveau habitable doit être réalisé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cf. annexe), aisément accessible de l'intérieur comme de l'extérieur en cas de crue.
- d) Pour les abris pour animaux, à condition qu'ils ne puissent être implantés hors de la zone inondable :
 - L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 20 m².
- e) Pour les remblais à vocation agricole :
 - Il doit s'agir de la réalisation de travaux pouvant donner lieu à confortement des remblais existants supportant des activités agricoles ou la création de remblais nouveaux liés à des activités agricoles, ainsi que la mise en sécurité temporaire du cheptel.
- f) Pour les constructions et installations d'intérêt collectif, publiques ou privées : Sont admis :
 - les installations ou les équipements sportifs, de loisirs, de tourisme, à l'exception de toutes constructions susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, ainsi qu'un logement de gardiennage s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations. Dans ce cas, le logement devra comporter un niveau de plancher situé à + 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et comporter un niveau habitable au premier étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (cf. annexe), aisément accessible de l'intérieur comme de l'extérieur en cas de crue,

- les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires aux terrains de sports ou de loisirs, et ceux destinés aux terrains de camping-caravanage et aux aires d'accueil des gens du voyage.

g) Pour les équipements, installations, aménagements et constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure : à condition qu'ils ne puissent être implantés hors de la zone inondable, et que toutes mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques.

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

Future 2X2 voies RN 162 : Tout accès direct sera interdit.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

N 4.1 Eau potable

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

N 4.2 Eaux usées

Les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

N 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

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 aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

N 4.4 Défense incendie

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

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La configuration et les dimensions du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

N 6.2 Dispositions particulières

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics peut être autorisée dans cette marge.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- Au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes.
- Lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé sous réserve que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Dans le secteur Na, l'emprise ne pourra dépasser 40% de la superficie du terrain.

Modification n°2
Approuvée le 10/01/07

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 Les hauteurs sont calculées à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres au faitage, ni comporter, pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, de façade dont la hauteur maximale excéderait 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'extension de constructions existantes présentant déjà une hauteur au faitage supérieure à la hauteur maximale de la zone, une hauteur supérieure peut être autorisée, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction, ni aux ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics.

N 10.2 Dispositions particulières aux secteurs

- **Pour le secteur Nl**, toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 12 mètres au faitage.
- **Pour le secteur Ne**, toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres de l'égout et 12 mètres au faitage.

Révision Simplifiée n°7
Approuvée le 09/08/11

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration (cf. annexes : guide pour les clôtures). Cette disposition peut ne pas s'appliquer pas dans le secteur Nr pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des installations techniques services publics.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine et Loire.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis existant dans le secteur Np, ou identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, devront être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Dans les ensembles naturels et agricoles d'intérêt paysager particulier (affleurements granitiques, coteaux viticoles, ...) délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, autorisées dans la zone, devront respecter la qualité et l'ambiance paysagère, et préserver les cônes de vues lointaines.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Pour les logements : 2 places par logement.
- Pour les autres constructions : selon les besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

N 13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet en accord avec la végétation de la zone. Cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le secteur Nr en cas d'incompatibilité avec les installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les arbres fruitiers et les essences indigènes.

N 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

N 13.3 Arbres, haies, secteurs paysagers

Les éléments végétaux ou naturels (haies, arbres, secteurs paysagers...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'aménagement, ou d'exploitation agricole, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

N 13.4 Terrains cultivés à protéger

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.