

Projet : WELDOM – ORANGE BLEUE

Situé à MONTREUIL-JUIGNÉ.

Respect des dispositions du PLU : zonage UC et UYd2

A noter que les parcelles de l'unité foncière situées en UYd1 sont passées en zonage UC par le biais de l'OAP entrée de ville de Montreuil-Juigné.

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

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

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

Sont autorisées sous conditions :

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

-- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie* ainsi que leurs extensions à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la commodité des habitants ;
- qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et ne génèrent pas de nuisances excessives ;

-- L'extension mesurée* des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie* et l'entrepôt* existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que l'emprise au sol* de l'extension* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante.

-- L'extension des constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* présents dans la zone, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

-- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* dès lors qu'ils répondent à la définition de l'agriculture urbaine* et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation urbaine et résidentielle de la zone (accès et desserte, voisinage, gestion des déchets, etc.).

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

-- les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics* à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;

-- les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* à conditions qu'elles soient liées aux vocations de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médicosociale ou pédagogique ;

-- les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail*, à la restauration*, au bureau*, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ;

-- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement hôtelier et touristique* ;

-- les constructions, installations et aménagements destinés au logement*, sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au gardiennage* ;

-- les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement*, à condition qu'ils soient liés aux vocations autorisées dans la zone ;

-- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation* à condition qu'elles soient mesurées. L'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante dans la limite de 50m².

-- les annexes des constructions existantes destinées à l'habitation si l'ensemble des conditions est réuni :

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

ARTICLE UC 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

-- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

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

Le long des voies publiques*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante* ou en recul* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

[Implantation de l'extension dans la continuité du bâtiment existant le long de la rue Victor Hugo.](#)

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

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

-- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

-- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul* supérieur à celle-ci ;

- Pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.

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

ARTICLE UC 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

-- soit sur la limite séparative* ;

-- soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

-- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

-- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;

-- Pour les abris de jardins* ;

-- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait* supérieur.

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

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 7.1 : Principes

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

La hauteur maximale du bâtiment actuel est de 14m à l'acrotère et cette hauteur ne sera pas dépassée.

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

ARTICLE UC 7.2 : A l'intérieur de la bande E* :

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

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

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

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

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

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

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

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

- sur la limite séparative*, $EC = 3,50$ m comptés à partir du niveau du terrain constaté en tout point de la limite séparative ;
- au-delà de la limite séparative*, $EC \leq L + 3,50$ m

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

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

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

Les constructions édifiées en limite séparative* ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 3,50 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une propriété riveraine édifié sur la limite séparative et qui présente une hauteur supérieure. Dans ce cas, une hauteur supérieure peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement

architectural satisfaisant. Tout point de la construction, compté perpendiculairement à la limite séparative, devra être compris dans une enveloppe constructible déterminée de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

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

Toitures

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

Dispositifs d'énergies renouvelables

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

Dispositions applicables aux clôtures :

-- Dispositions générales

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaings, etc.) sont interdits.

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

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

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

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

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

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

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

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

-- Cas particuliers

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

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :

- °° la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;

- °° cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement

- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourra ou devra être adaptée ;

- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourra être adaptés ;

- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret* pourra être adaptée.

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

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

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

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

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

C'est le cas pour les places qui ne sont pas sous ombrière.

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

Pour tout projet de construction, dont l'unité foncière* est supérieure à 500m², hors secteur de plan masse :

-- Une surface minimale d'espaces libres* (superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre* sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.) doit être réservée à hauteur de **35% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ; soit 4039m² (11 540 m² en zone UC)**

On aura une surface d'espaces libres en zone UC de 6 385m².

-- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de **30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone soit 3462m² (11 540 m² en zone UC).**

Sur la parcelle existante en zonage UC, il y a actuellement une surface de pleine terre de 1925m² (16.68%), le projet, avec 1931m² (16.73%) bien que n'atteignant pas les 30% requis, améliorera la situation actuelle.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, le respect du coefficient de pleine terre* est apprécié à l'échelle de l'opération.

A l'appui de ce dernier article, on pourra considérer la conformité sur l'ensemble car on a un excédent de 1713m² de pleine terre en zonage UYd2, or ces m² excédentaires nous permettent d'atteindre 4191m² de pleine terre sur l'ensemble de l'unité foncière, un peu plus que les 4009m² requis (3462 + 547).

ARTICLE UC 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

Installation d'ombrières photovoltaïques pour 91 places de stationnement.

Installation de panneaux photovoltaïques sur l'extension de toiture.

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

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

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

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

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

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

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

Les voies en impasse* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

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

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

Accès existants sur la rue Victor Hugo, à noter que l'accès existant le plus au Nord est à déplacer.

ARTICLE UC 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UC 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

ARTICLE UC 12.2 : Eaux usées

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 12.3 : Eaux pluviales

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

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

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

-- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;

-- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;

-- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera créé sur la parcelle afin de contenir une pluie d'occurrence décennale.

ARTICLE UC 12.4 : Défense incendie

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

ARTICLE UC 12.5 : Réseaux de chaleur

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

L'ensemble du bâtiment est déjà desservi par les réseaux.

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

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

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

Vélos :

Bureau : 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de plancher + 1 emplacement libre de tout mobilier pour vélo non standard (vélos cargos ou assimilés) par tranche de 20 emplacements vélos exigés.

Soit $116/80 = 2$ emplacements places mini + 1 emplacement vélo cargos

Commerce : 10 emplacements + 1 emplacement vélo par tranche de 10 places de stationnement réalisées pour les voitures.

Soit $10 + 18$ (175 places voitures mini) = 28 emplacements requis.

Avec nos 32 emplacements vélos et nos 4 emplacements vélo-cargos, nous répondons au minimum requis de 30 emplacements + 1 vélo cargo.

Véhicules motorisés :

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

Bureau : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (Soit $116/50 = 3$ places mini)

Commerce : Au-delà de 800 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher (Soit $4679/40 = 117$ places mini)

Avec nos 175 places de stationnement, nous répondons au minimum de 120 places requises.

En complément, pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, un nombre de places nécessaire au fonctionnement de l'activité devra être prévu pour les livraisons de marchandises et ce en dehors des voies et emprises publiques.

Toute aire de stationnement aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des revêtements perméables :

-- soit 50% minimum des places de stationnement

Toutes les places réalisées sont perméables, hors les places PMR, remorques et électriques.

Toute nouvelle aire de stationnement aérienne de plus de 5 places réalisée doit être plantée d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement réalisées.

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

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

AUTRE ZONAGE : UY

Article UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sans objet

Article UY 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Les ombrières photovoltaïques seront situées à plus de 3m des emprises publiques.

Article UY 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Soit en limites séparatives ;

Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

3m pour les ombrières le long de la voie ferrée à l'Ouest.

Article UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Pas concerné.

Article UY 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Sans objet.

Article UY 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir plan des hauteurs, 16m maxi autorisé

Inférieur à 16m, les ombrières photovoltaïques de par leur fonction ne doivent pas être trop éloigné du sol.

Article UY 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article UY 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

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

Pour tout projet de construction, une surface minimale de pleine terre doit être réservée à hauteur de 10% de la surface totale de l'unité foncière classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m².

Soit un terrain mesuré sur plan en zonage UYd2 de 5 465m² il faut à minima 547m² d'espaces verts, on en aura 2 260m².

Article UY 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

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

-- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

[Il s'agit d'ombrières photovoltaïques.](#)

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

Article UY 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

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

[Accès existant.](#)

Article UY 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eaux usées : Annexes sanitaires, zonage d'assainissement

Eaux pluviales : Annexes sanitaires, zonage pluvial

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

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

Article UY 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).