

PLU

CHALONNES-SUR-LOIRE

04 REGLEMENT

PLU CHALONNES-SUR-LOIRE

REVISION ALLEGEE N°2 (VERSION
ARRETEE)

(extrait)

Révision n°1 approuvée le 9 juillet 2012

Modification « simplifiée » n°1 approuvée le 24 janvier 2013

Révision « simplifiée » n°1 et modification n°1 approuvées le 17 septembre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 15 juillet 2019 arrétant le projet de révision allégée n°2.

Le Maire,

M. Menard



Accusé de réception en préfecture
049-214900631-20190715-2019-135-DE
Date de télétransmission : 18/07/2019
Date de réception préfecture : 18/07/2019

AVANT REVISION ALLEGEE N°2

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Caractère de la zone Up

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la ville. Elle coïncide avec les quartiers périphériques du centre-ville, ainsi que le secteur de la Gare, où prédominent les constructions pavillonnaires. Elle se caractérise aussi par la présence de quelques immeubles collectifs, des hauteurs plus faibles que dans la zone Uc et une discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, **cette zone recèle un espace intéressant en termes de renouvellement urbain**, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier (**Upoa**) : **le site de l'ancienne gendarmerie** avenue du 11 Novembre 1918.

En outre, **cette zone intègre également les secteurs d'urbanisation périphérique « détachés » de l'agglomération** (villages de La Guinière, du Pressoir Rouge, de la Bourgonnière et secteur des Fours à Chaux) **qui font l'objet d'un secteur spécifique (Upv)**, afin de tenir compte de la plus faible hauteur du bâti et d'une densité moindre.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau du quartier de la Gare (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant du Candais au niveau du carrefour entre la RD751 et l'avenue de la Gare, d'où la création d'un **secteur Upe** pour tenir compte des prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée.

Destination :

La zone Up, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de **la zone Up** s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Dans le secteur Upv, compte tenu de la configuration de l'urbanisation existante (urbanisation pavillonnaire de faible densité), **la maîtrise de la densification constitue un objectif**.

En outre, pour le secteur Upoa correspondant au site de renouvellement urbain de l'ancienne gendarmerie certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sont traduites réglementairement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Up 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

ARTICLE Up 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ou un secteur à protéger pour un motif écologique en application de l'article L.123-1-5—III 2° du code de l'urbanisme (dans sa version issue de la loi ALUR en date du 24 mars 2014).
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone** :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalennes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- **dans le secteur Upe**, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le champ captant du Candais,

- **pour le secteur Upoa :**

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant environ 30 logements,
- de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 30% de logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux ;

ne sont admises , dans le secteur à protéger pour un motif écologique en application de l'article L.123-1-5—III 2° du code de l'urbanisme (dans sa version issue de la loi ALUR en date du 24 mars 2014), que les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'une liaison piétonne.
- Le passage de réseaux.
- La construction d'une annexe ou d'un abri de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

sont admises, dans le reste de la zone Up, sous conditions les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage agricole, sous réserve qu'elles correspondent soit à une extension d'un bâtiment existant, soit à une construction ou installation nouvelle permettant le développement d'une activité viticole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (ces conditions étant cumulatives) :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier ;
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- L'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition (ces conditions étant cumulatives) :
 - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées ;
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

sont admises, dans le reste de la zone Up, toutes les autres occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article Up1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Up 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

En outre pour le secteur Upoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur l'avenue du 11 Novembre 1918 est interdite. Les constructions seront desservies depuis une voie de desserte interne débouchant sur cette avenue.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

En outre pour le secteur Upoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une liaison douce doit être créée pour rejoindre l'emplacement réservé n°25 permettant ainsi d'offrir une liaison douce sécurisée entre l'avenue du 11 Novembre 1918 et la rue du 8 Mai 1945.

ARTICLE Up 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace commun pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

ARTICLE Up 5 ——— SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR

ARTICLE Up 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**
ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade,...) des dispositions différentes peuvent également être autorisées, à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE Up 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Dans le cas de l'implantation d'un abri de jardin au niveau d'une limite séparative jouxtant une zone A ou une zone N, elle devra s'effectuer avec un retrait minimal d'1.50 mètre, afin de permettre la préservation d'une haie existante ou la plantation d'une haie assurant la transition entre espace naturel ou agricole et espace urbain.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions

ou en retrait de celles-ci.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE Up 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans les Vals de Montjean, Saint-Georges et Chalonnnes, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE Up 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

Dans le secteur Upv, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone Up, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE Up 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment la réfection, l'aménagement et l'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

3. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

5. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages, structures opaques en bois ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE Up 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les logements :**
 - Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

- Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,

il est exigé au minimum :

- 1,5 places de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 60 m²,
 - deux places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 60 m².
 - Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.
 - Dans le cas de suppression de garage, il est demandé la création de 2 places de stationnement par tranche de 12 m² de garage supprimée.
- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 200 m² ;
 - **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
 - **Pour l'hôtellerie** : une place de stationnement pour 2 chambres ;
 - **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
 - **Pour les établissements industriels et artisanaux** : une place par 80 m² de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
 - **Pour les établissements d'enseignements** :
 - Dans le cas d'établissement du premier degré (maternelles et primaire) : une place de stationnement par classe.
 - Dans le cas d'établissement du second degré : deux places de stationnement par classe.
 - Dans le cas d'établissement d'enseignement supérieur et de formation pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes ;
 - **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

ARTICLE Up 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ce parcs par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Les arbres isolés et alignements d'arbres identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Tout sujet abattu en raison de son état sanitaire devra être replanté. Il en est de même en cas de destruction suite à un phénomène climatique.

4 - Secteurs à protéger pour un motif écologique :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant que « secteur à protéger pour un motif écologique », en application de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme (dans sa version issue de la loi ALUR en date du 24 mars 2014) ne peuvent faire l'objet que de constructions ou aménagements légers : aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, construction d'une annexe ou d'un abri de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m².

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR

APRES REVISION ALLEGEE N°2 (modifications en violet)

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Caractère de la zone Up

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la ville. Elle coïncide avec les quartiers périphériques du centre-ville, ainsi que le secteur de la Gare, où prédominent les constructions pavillonnaires. Elle se caractérise aussi par la présence de quelques immeubles collectifs, des hauteurs plus faibles que dans la zone Uc et une discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, **cette zone recèle un espace intéressant en termes de renouvellement urbain**, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier (Upoa) : **le site de l'ancienne gendarmerie** avenue du 11 Novembre 1918.

En outre, **cette zone intègre également les secteurs d'urbanisation périphérique « détachés » de l'agglomération** (villages de La Guinière, du Pressoir Rouge, de la Bourgonnière et secteur des Fours à Chaux) **qui font l'objet d'un secteur spécifique (Upv)**, afin de tenir compte de la plus faible hauteur du bâti et d'une densité moindre. D'ailleurs, à l'intérieur même de ce secteur spécifique, un secteur propice à la densification fait l'objet d'une identification particulière (Upvoa) sur le village de la Guinière.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau du quartier de la Gare (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du champ captant du Candais au niveau du carrefour entre la RD751 et l'avenue de la Gare, d'où la création d'un **secteur Upe** pour tenir compte des prescriptions liées au périmètre de protection rapprochée.

Destination :

La zone Up, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de **la zone Up** s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Dans le secteur Upv, compte tenu de la configuration de l'urbanisation existante (urbanisation pavillonnaire de faible densité), **la maîtrise de la densification constitue un objectif.**

En outre, pour le secteur Upoa correspondant au site de renouvellement urbain de l'ancienne gendarmerie et **le secteur Upvoa de la Guinière** certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sont traduites réglementairement.

ARTICLE Up 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme ou un secteur à protéger pour un motif écologique en application de l'article L.123-1-5—III 2° du code de l'urbanisme (dans sa version issue de la loi ALUR en date du 24 mars 2014).
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de

respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation des vals de Montjean, Saint-Georges et Chalonnnes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

- **dans le secteur Upe**, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le champ captant du Candais,
- **pour le secteur Upoa :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant environ 30 logements,
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 30% de logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux ;
- **pour le secteur UPvoa :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements.

ARTICLE Up 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

En outre pour le secteur Upoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur l'avenue du 11 Novembre 1918 est interdite. Les constructions seront desservies depuis une voie de desserte interne débouchant sur cette avenue.

En outre pour le secteur Upvoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur la rue de la Guinière est interdite. Les constructions seront desservies par le chemin de la Croix Verte.

AUCUN CHANGEMENT A SUIVRE