



REGLEMENT PIECE ECRITE

Révision n°1 du PLU approuvée le 09 juillet 2012

3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 août 2020 approuvant la modification n°2 et Révision Allégée n°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Le Maire

Marie-Madelaine Monnier

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 8

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

ARTICLE R. 111-4. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-5. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

ARTICLE R. 111-21. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – tél. : 02 40 14 23 30) ».

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

Ua : zone à vocation d'activités.

Uc : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;

☛ **secteur Ucoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☛ **secteur Ucp** à très forte valeur patrimoniale au sein duquel les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits dont le sous-secteur **Ucpoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

Uéq : zone à vocation d'équipements ;

Up : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;

☛ **secteur Upe** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;

☛ **secteur Upoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☛ **secteur Upv** correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles, dont les sous-secteurs **Upvoa** couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;

Us : zone à vocation commerciale et de services.

☛ **secteur Use** à caractère résidentiel, devant muter vers de l'activité tertiaire.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- les **zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

☛ **secteur 1AUaoa** à vocation principale d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☛ **secteur 1AUéqoa** à vocation d'équipements publics couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

- ☞ **secteur 1AU_{poa}** à vocation principale d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- ☞ **sous-secteur 1AU_{pvoa}** à vocation principale d'habitat, localisé dans un village, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☞ **secteur 2AU_a** à vocation principale d'activités ;
 - ☞ **secteur 2AU_p** à vocation principale d'habitat ;
 - ☞ **secteur 2AU_s** à vocation principale d'activités commerciales et de services ;
 - ☞ **secteur 2AU_t** à vocation touristique (hôtellerie-restauration).

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ **secteur Ac** à vocation horticole ;
- ☞ **secteur Ah** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **sous-secteur Ah_d** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☞ **secteur Am** autorisant l'évolution des exploitations agricoles existantes et l'extension modérée du bâti existant non agricole ;
- ☞ **secteur An** à potentialités agronomiques et richesses naturelles ;
- ☞ **sous-secteur An_h** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **sous-secteur An_{hd}** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☞ **secteur Av_p** à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles ;
- ☞ **sous-secteur Av_{pa}** permettant une évolution des sites d'activité agricole existants ;
- ☞ **sous-secteur Av_{ph}** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **sous-secteur Av_{phd}** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions.

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant 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 leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ **secteur Ne** doté de prescriptions particulières correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché du captage ;
- ☞ **secteur Nep** où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif ;
- ☞ **secteur Ng** où est autorisé le stockage de déchets inertes ;
- ☞ **secteur Nh** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **sous-secteur Nhe** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;
- ☞ **secteur Nj** de jardins protégés ;
- ☞ **secteur NI** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ;

- ☛ **secteur Nt** où sont autorisées les activités touristiques ;
- ☛ **sous-secteur Nte** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;
- ☛ **secteur Nvo** correspondant au terrain d'accueil des Gens du Voyage ;
- ☛ **secteur Nx** où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Uc

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uéq

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Up

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Us

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

Zone à vocation d'accueil d'activités.

Identification :

La zone Ua correspond à la zone d'activités de l'Eperonnerie localisée au sud-est de l'agglomération et au site d'activité de La Gare.

Globalement cette zone accueille des activités assez mixtes (vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôts ...).

Elle s'inscrit sur certaines portions en frange de secteurs d'habitat ou d'espaces agricoles présentant un intérêt paysager.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

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

Destination :

La **zone Ua** est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone Ua visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte, pour les secteurs dans lesquels il reste du potentiel d'accueil, de la nécessité de limiter les nuisances pour les habitations riveraines et d'avoir une intégration paysagère des nouvelles constructions.

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

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ua2.

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

I. Rappels :

- 1 - 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,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements construits dans la zone, et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à destination d'activités.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 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.

Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

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 5 mètres d'emprise.

ARTICLE Ua 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

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.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, 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.

3 - Réseaux divers :

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

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.

ARTICLE Ua 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Expression de la règle :

Par rapport à la RD762, les marges de recul minimal figurant au Règlement – Document Graphique doivent être respectées.

Par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres dudit alignement.

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.

L'implantation par rapport aux autres voies que la RD762 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 5 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique (trame « plantations à réaliser »), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, 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.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE Ua 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE Ua 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 :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, la hauteur n'est pas limitée dans la mesure où elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE Ua 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.

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. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

5. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un

mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Ua 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectées au commerce.
- **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher ;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux** : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.. 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 ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'activités, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement publics permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

ARTICLE Ua 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

10% de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

Les zones de stockage doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage en prolongement de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de haute tige ou de haies).

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.

En outre les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique en termes de plantations à réaliser doivent être respectées.

Pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 10 mètres, elles doivent prendre la forme d'un « espace tampon boisé ». Seront ainsi privilégiées les essences suivantes : Carpinus betulus (charmille) - Prunus mahaleb (cerisier) - Cornus mas (cornouiller mâle) - Rosa canina (églantier) - Euonymus europaeus (fusain d'Europe) - Coryllus (noisetier) - Malus sylvestris (pommier sauvage) - Prunus padus (cerisier à grappes) - Prunus spinosa (prunellier) - Salix caprea (saule marsault) - Sambucus (sureau) - Ligustrum (troène) - Viburnum opulus (viorne obier) – Quercus robur (Chêne pédonculé) – Fraxinus excelsior (frêne commun).

Pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 3 mètres, elles doivent prendre la forme d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

Caractère de la zone Uc

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Identification :

La zone Uc correspond au centre-ville ancien de Chalonnes-sur-Loire.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie (sur certaines rues l'alignement urbain est de grande qualité). Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), **avec la présence d'un hyper-centre caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de destination de locaux commerciaux ou artisanaux.**

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Afin de tenir compte de la très forte qualité patrimoniale du front de Loire, image emblématique de Chalonnes-sur-Loire, **il est créé un secteur Ucp de protection stricte** correspondant aux îlots en façade sur la Loire, avec une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° pour les jardins en front de Loire.

Bien que densément bâtie, **cette zone recèle un vaste espace stratégique en termes de renouvellement urbain**, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier (**Ucoa**) : **l'ancien site ERAM** avenue du 8 Mai 1945.

Un deuxième espace de densification fait l'objet d'une identification en secteur particulier (Ucpoa) sur le site du Parc du Layon bordé par les rues de la Babinerie et du Vieux Pont.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation en partie basse de la Ville (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.

Destination :

La zone Uc, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de **la zone Uc** s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

En outre, des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des différents secteurs créés afin de répondre à des objectifs particuliers :

- **secteur Ucp** correspondant aux îlots en front de Loire au sein desquels l'emploi de panneaux solaires et photovoltaïques est interdit et **secteur Ucpoa** correspondant à un espace de densification et réhabilitation répondant à cette même règle spécifique ainsi que faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles ;

- **secteur Ucoa** correspondant au site stratégique de renouvellement urbain qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles.

La volonté de préserver la dynamique commerciale de l'hyper-centre conduit à limiter les possibilités en matière de changement de destination.

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

ARTICLE Uc 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 :

Pour les constructions identifiées en secteur commercial à protéger, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée en bordure des rues et places concernées ne peut être admis que pour la réalisation d'opérations à vocation commerciale, artisanale, de bureaux, d'hôtellerie-restauration ou qui sont nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Uc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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 Uc 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.
- 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 concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et notamment de saisir systématiquement le Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles R.523-7 et 523-8 du code du patrimoine***
- ***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.,
- ***pour les jardins identifiés en front de Loire au titre de l'article L.123-1-5-7° au sein du secteur Ucp (hors secteur Ucpoa)***, de ne correspondre qu'à des extensions limitées du bâti existant et des annexes, d'une hauteur maximale de 5 mètres au faitage, et à condition que leur intégration au site soit démontrée ;
- ***pour les terrains identifiés au titre de l'article L. 123-1-16° du code de l'urbanisme, hors secteur Ucoa***, 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 Ucoa :**

- 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 65 logements, ce chiffre pouvant être réduit jusqu'à un minimum de 40 logements si le programme intègre des services, bureaux et/ou équipements ;
- de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;

- **pour le secteur Ucpoa :**

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- de prévoir la réalisation de 8 logements minimum en neuf ainsi que la création de logements par la réhabilitation du bâti existant ;

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

- 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.
- Les démolitions après obtention du permis de démolir.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc 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 Ucoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur l'avenue du 8 Mai est interdite. Les constructions seront desservies depuis des voies de desserte interne débouchant sur cette avenue.

En outre pour le secteur Ucpoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur la rue du Vieux Pont et la rue de la Babinerie est interdite. Les constructions seront desservies depuis une voie de desserte interne débouchant sur la rue de la Babinerie.

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 Ucoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des liaisons douces doivent être créées avec le secteur 1AUcoa contigu.

En outre pour le secteur Ucpoa, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une liaison douce doit être créée pour rendre perméable le site sur un axe Nord-Sud.

ARTICLE Uc 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.

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 Uc 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Dans le secteur Ucoa :

Expression de la règle :

Par rapport à l'avenue du 8 Mai 1945, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le reste de la zone Uc :

Expression de la règle :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade,
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

Ces dispositions cessent de s'appliquer lorsqu'un mur de clôture existant, d'une hauteur minimale de 2 mètres, assure la continuité visuelle des façades.

Sur certaines portions des rues Félix Faure, Carnot, du Vieux Pont, Nationale, Thiers, Notre Dame et Saint Maurille, telles qu'identifiées au Règlement – Documents Graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux et pour la totalité de leur façade, à l'alignement des voies.

Exceptions :

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifié en retrait de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

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 et à condition de respecter l'harmonie générale et la typologie du centre ville ancien (front bâti, effet de continuité visuelle des façades par des murs de clôtures, des porches,...).

Des dispositions différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie générale des constructions et à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti :

- Travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle de bains,...) ;
- Impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...).

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

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.

Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissements, groupe d'habitations,...), des dispositions différentes peuvent être autorisées, à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même,
- que la forme urbaine créée respecte l'harmonie générale et la typologie du centre ville ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades par des murs de clôtures, des porches...).

Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines

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 Uc 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE Uc 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 Chalonnes, 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 Uc 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 :

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture). Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). A cet effet, une différence de hauteur de plus de deux mètres entre deux édifices contigus pourra être refusée.

Sous réserve des dispositions figurant à l'article Uc2 et sauf exception justifiée par l'harmonie avec une construction contiguë existante, en bon état, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 16 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE Uc 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.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

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

2.1 Aspect

Les façades des annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale.

Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient de teinte foncée sobre ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Les bardages métalliques sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone Uc, les bardages bois sont autorisés pour les extensions de constructions existantes, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

En outre, dans le secteur Ucoa et le secteur Ucpoa, les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

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.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries de moellons, être brossées et respecter la teinte des enduits traditionnels. Le ton des enduits sera choisi en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierre (pierres de taille ou moellons) doivent être conservées. Elles ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;

- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

2.3 Devantures commerciales.

Le choix du type de devanture (« en applique » ou en « tableau ») devra s'effectuer après une analyse de l'architecture de la façade.

Les devantures en applique seront d'aspect bois peint.

Les devantures en tableau devront chercher la sobriété en évitant les effets « clinquants ».

Les enseignes bandeau doivent être contenues dans la largeur de la vitrine.

Les enseignes drapeau doivent être localisées au rez-de-chaussée commercial. Elles seront de format maximal 0.80m x 0.80m.

3. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans de toiture. En outre, la couverture doit être en ardoise ou en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une pente minimale de 37° et être couvertes en ardoise de teinte bleu schiste.

Cependant, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures secondaires dans le cadre de la recherche d'un raccordement harmonieux des toitures entre-elles.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

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. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes existantes sur la commune.

Dans les projets contemporains, elles pourront avoir des dimensions différentes à condition de rester dans l'esprit des lucarnes existantes.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. La pose de volets roulants extérieurs est interdite.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans l'ensemble du secteur Ucp, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite.

Dans le reste de la zone Uc :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

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. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée. Les profilés seront en métal peint ou en bois peint. Le matériau de remplissage ne peut être que du verre, à l'exception du soubassement qui peut être maçonné.

6. 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. La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes sobres.

Dans l'ensemble de la zone Uc, les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- * soit d'un mur plein,
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'une structure opaque en bois
- * soit d'une palissade en planches de bois avec une pose verticale.

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,

Pour les clôtures sur limite séparative, les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement.

ARTICLE Uc 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. En cas d'impossibilité avérée de réaliser les places de stationnement requises, il pourra être dérogé à la règle ci-avant, sous réserve d'aménager un local à vélos.

ARTICLE Uc 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 - Eléments 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 ces jardins et de ces 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 ou d'une annexe) 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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE U~~c~~ 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uéq

Caractère de la zone Uéq

Zone à vocation d'accueil d'équipements.

Identification :

La zone Uéq correspond aux principaux pôles d'équipements existants ou futurs de l'agglomération : pôle sportif et de loisirs Calonna, pôles scolaires St Exupéry et de l'Armangé, secteur du cimetière, partie sud-ouest du Parc de la Deniserie.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau du pôle Calonna, (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

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, social ...

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

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

ARTICLE Uéq 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ue2.

ARTICLE Uéq 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) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 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 concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et notamment de saisir systématiquement le Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles R.523-7 et 523-8 du code du patrimoine*
- *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 Chalonnes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,*

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bureaux, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, logement de fonction, etc.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- L'extension du cimetière.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uéq 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.

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.

ARTICLE Uéq 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, 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.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE Uéq 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE Uéq 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

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.

L'implantation par rapport aux 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 Uéq 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

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 être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, 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.

Ce recul de 2 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uéq 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 Uéq 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE Uéq 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.

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. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

5. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; la teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte ;
- soit d'une structure opaque en bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Uéq 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE Uéq 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

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

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.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uéq 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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, deux secteurs propices à la densification font l'objet d'une identification particulière (**Upvoa**) au Pressoir Rouge et 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 les secteurs Upvoa du Pressoir Rouge et de la Guinière 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 Chalonnes 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 du Pressoir Rouge :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération comprenant au minimum 7 logements.

- **pour le secteur UPvoa du de la Guinière :**

- 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.

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.

En outre pour le secteur Upvoa du Pressoir Rouge, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles directs sur la rue du Pressoir Rouge est interdite hormis sur la pointe Nord du site. La plupart des constructions sera desservie depuis une voie de desserte interne débouchant sur cette rue.

En outre pour le secteur Upvoa de la Guinière, 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.

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 Chalonnes, 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 faîtage 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 charme qui sont cependant autorisées. **En outre pour le secteur Upvoa du Pressoir Rouge**, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une haie doit être plantée le long de la rue du Pressoir, hormis sur la pointe Nord du site et pour permettre le débouché de la voie de desserte interne, dans le respect des règles édictées ci-avant.

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 - **Eléments 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

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Caractère de la zone Us

Zone principalement à vocation commerciale et de services.

Identification :

La zone Us correspond au pôle commercial et de services du Marais, doté d'un potentiel de développement, ainsi qu'au secteur route de Chemillé accueillant quelques activités commerciales mêlées à de l'habitat qui sera amené à être conforté à long terme avec l'aménagement de la zone 2AUs contigüe.

Un secteur Use est créé au niveau de l'Eperonnerie pour identifier un secteur d'habitat inclus dans la vaste zone d'activités de l'Eperonnerie, afin de gérer à la fois l'évolution des habitations existantes et des emprises foncières non bâties à ce jour.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau du pôle commercial et de services du Marais, (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.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités tertiaires à caractère commercial, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration ...

En revanche, au niveau du secteur Use, les occupations et utilisations du sol admises sont plus restrictives, afin d'aller à terme vers un secteur mixte habitat (habitat existant conservant des possibilités d'évolution) et activités de bureaux.

Objectif des dispositions réglementaires :

Accompagner le développement démographique d'un développement de l'offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville, dans une logique de structuration par pôle.

Permettre au sein du secteur Use une évolution des habitations existantes et l'accueil d'activités compatibles avec la présence desdites habitations, afin d'assurer l'interface avec la d'activités de l'Eperonnerie (zone Ua).

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

ARTICLE Us 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Us2.

ARTICLE Us 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - 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 Use, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à destination de stationnement et les aires de stationnement.
- Les parcs de stationnement.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Dans le reste de la zone Us, ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des installations classées de type SEVESO, correspondant à un usage autorisé dans la zone.

- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le cadre d'un programme mixte avec commerces-services en rez-de-chaussée et logements à l'étage participant de la mixité fonctionnelle du quartier du Marais.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements construits dans la zone, et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à destination d'activités.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Us 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.

Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

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 5 mètres d'emprise.

ARTICLE Us 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, 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.

3 - Réseaux divers :

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

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.

ARTICLE Us 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Expression de la règle :

Par rapport à l'ensemble des voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres dudit alignement.

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.

L'implantation par rapport aux autres 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 les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE Us 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique (trame « plantations à réaliser »), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, 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.

Ce recul de 2 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE Us 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 Chalonnes, 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 Us 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 :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur n'est pas limitée dans la mesure où elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE Us 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.

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. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

5. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE Us 12**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour le commerce** : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectées au commerce.
- **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher;
- **Pour les restaurants** : une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'activités, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement publics permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

ARTICLE Us 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

10% de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

Les zones de stockage doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

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

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.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Us 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins de développement de la ville de Chalonnes.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- **secteur 1AUaoa** : site à vocation d'accueil d'activités correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Eperonnerie ;
- **secteur 1AUéqoa** : site à vocation d'accueil d'équipement collectif correspondant aux Vignes de St Brieux où il est envisagé le transfert de l'hôpital local ;
- **secteur 1AUpoa** : sites à vocation dominante d'habitat correspondant aux Ligerais-Feuille d'Or, aux Petits Fresnaies, au Clos de vignes de l'avenue du 8 Mai 1945 ;
- **sous-secteur 1AUpvao** : sites à vocation d'habitat correspondant au confortement du village de La Bourgonnière en appui sur la Barretière et au confortement du village du Pressoir Rouge.

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.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectif des dispositions réglementaires :

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

En outre, dans les zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 (critère végétation et critère pédologique), tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception :

- des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide ;
- des travaux, constructions, affouillements et exhaussements, remblais, drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides, dans le cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

ARTICLE 1AU 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) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 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 :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU :**
 - L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AU_{poa} et le sous-secteur 1AU_{pvoa} :**
 - 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 les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - **pour le site du Clos de vigne de l'avenue du 8 Mai 1945**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et correspondant à un programme de 15 à 20 logements,
 - **pour le site des Petits Fresnaies**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale structurante, et de mettre en œuvre un programme de logements comportant au minimum 20% logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux,
 - **pour le site des Ligerai/Feuille d'Or**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale structurante, et de mettre en œuvre un programme de logements comportant au minimum de 20% logements aidés, dont la moitié au moins doivent être des logements locatifs sociaux,
 - **pour le site de La Bourgonnière « Est »**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une douzaine de logements,
 - **pour le site de La Bourgonnière « Ouest »**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une vingtaine de logements,

- **pour le site du Pressoir Rouge**, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, réalisée d'un seul tenant, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, et correspondant à un programme d'une vingtaine de logements,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de services.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 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.

Pour le secteur 1AU_{poa} Les Petits Fresnaies, sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités tertiaires.
- Les équipements publics sanitaires et de santé (hôpital local).
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AU_{égoa} :**
 - 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 les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé 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.
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans le secteur 1AU_{aoa} :**
 - 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 les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale structurante,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements construits dans la zone, et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à destination d'activités.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée 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.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le secteur 1AUaoo L'Eperonnerie, la création d'accès automobile direct sur la RD762 est interdite.

Dans le secteur 1AUpoa Les Petits Fresnaies, la création d'accès automobile direct sur la RD961 et sur le chemin de Mouliherne est interdite.

Dans le secteur 1AUpoa Le Clos de vigne de l'avenue du 8 Mai 1945, la création d'accès automobile direct sur l'avenue du 8 Mai 1945 est interdite.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa La Bourgonnière (pour les 2 sites), la création d'accès automobile direct sur la route de la Bourgonnière et sur le chemin rural de la Barretièrre est interdite.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa Le Pressoir Rouge, la création d'accès automobile direct sur la rue du Pressoir Rouge et sur le chemin rural du Haut Cocou au Pressoir Rouge est interdite.

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 principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3), ainsi que la hiérarchie des voies qui y sont définies, doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En outre dans le secteur 1AUaoo, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

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.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- * que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- * que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

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 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :****Dans le secteur 1AUaoo :**

- les constructions en façade sur la RD762 doivent être implantées à 30 mètres de l'axe de cette voie ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUéqoa :

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

Dans le secteur 1AUpoaClos de Vigne rue du 8 Mai 1945 :

- les constructions en façade sur la rue du 8 Mai 1945 doivent être implantées en retrait de l'alignement de cette voie, afin de permettre la conservation du mur de clôture ancien dans de bonnes conditions ;
- par rapport aux futures voies de desserte interne du site, leur structuration nécessite l'implantation de constructions à l'alignement (ex. : façade de la construction principale, annexes ...) ; les éléments en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUpoa Les Petits Fresnaies :

- les constructions en façade sur la RD961 doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres de l'alignement de cette voie ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Dans le secteur 1AUpoa Les Ligerais/Feuille d'Or :

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

Dans le secteur 1AUpvoa Le Pressoir Rouge :

- par rapport à la rue du Pressoir Rouge, les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement de cette voie afin d'assurer la préservation de la haie existante ;
- par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement ; cependant la voie de desserte interne à créer devra obligatoirement être ponctuée de constructions à l'alignement (ex. : façade de la construction principale, annexes ...) afin de retrouver la structuration de la trame bâtie ancienne du hameau ;

Dans le secteur 1AUpvoa La Bourgonnière :

- par rapport à la route de la Bourgonnière et à la portion nord/sud de la route de la Barretière, leur structuration nécessite l'implantation d'éléments bâtis à l'alignement ; les éléments en retrait doivent respecter un retrait minimal de 2 mètres dudit alignement ;
- par rapport à la portion est/ouest de la route de la Barretière, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement de cette voie, afin de permettre la plantation d'une haie en limite avec cette voie ;
- par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

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, ...), 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, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUaoa, les constructions doivent être implantées,

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Dans le reste de la zone 1AU, 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 :

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, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Dans le secteur 1AUaoa****Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans le reste de la zone 1AU, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement 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 1AUaoa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, la hauteur n'est pas limitée dans la mesure où elle est conditionnée par des impératifs techniques.

Dans le secteur 1AUéqoa, cet article n'est pas réglementé.

Dans le sous-secteur 1AUpvoa, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère

Dans le reste du secteur 1AUpoa, 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 1AU 11**ASPECT EXTERIEUR****1. Dispositions applicables aux secteurs 1AUaoa et 1AUéqoa :****1.1 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.

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.

1.2 Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

1.3 Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

1.4 Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

1.5 Clôtures.

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

2. Dispositions applicables aux secteurs 1AU_{poa} et 1AU_{pvoa} :

2.1 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.

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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres 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.

2.5 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 1AU 12

STATIONNEMENT

Dans le secteur 1AUaao :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour le commerce :** une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectées au commerce.
- **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher ;

- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher. 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 ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'activités, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement publics permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

Dans le secteur 1AUéqoa :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans le secteur 1AUpoa :

- **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.
- **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;
- **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.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au ratio suivant, 0.7 place par logement créé, doit être intégré dans les espaces « publics ».

ARTICLE 1AU 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 ...).

En outre les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique en termes de plantations à réaliser doivent être respectées.

Dans le secteur 1AUaoa, pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 3 mètres, elles doivent prendre la forme d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Dans les sous- secteurs 1AUpvoa de La Bourgonnière, les plantations à réaliser aux franges doivent prendre la forme de haies bocagères.

2 - 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.

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle pour le passage de réseaux ou pour le passage d'une liaison douce.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 ————— COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone comporte 4 secteurs distincts, identifiés en fonction de leur vocation :

- **secteur 2AUa à vocation d'accueil d'activités** correspondant à l'extension de la zone d'activités de l'Eperonnerie ;
- **secteur 2AUp à vocation dominante d'habitat** correspondant aux sites de Gloire, La Guinière (2 sites), Les Fours à Chaux ;
- **secteur 2AUc à vocation commerciale et de services** correspondant au site de la route de Chemillé, face au futur quartier des Fresnaies ;
- **secteur 2AUt à vocation touristique** (équipement d'hôtellerie-restauration) correspondant au site de La Roullière.

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

Destination :

Cette zone constitue des espaces de réserve foncière pour le développement à moyen terme de CHALONNES-SUR-LOIRE, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone, tout en permettant a minima l'évolution du bâti existant.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

En outre, dans les zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 (critère végétation et critère pédologique), tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception :

- des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide ;
- des travaux, constructions, affouillements et exhaussements, remblais, drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides, dans le cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

ARTICLE 2AU 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) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 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 :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU :**
 - L'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
 - L'extension des activités existantes dans la limite d'un plafond de 20 m² d'emprise au sol.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 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.

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.

ARTICLE 2AU 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. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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.

ARTICLE 2AU 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE 2AU 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.

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 2AU 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 correspondant à une limite avec une zone A ou une zone N, elle devra s'effectuer en retrait de la limite séparative concernée, 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. Ce retrait ne pourra être inférieur à 1.50 mètre.

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 2AU 8

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement 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 :

La hauteur des constructions autorisées doit rester en harmonie avec la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 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.

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.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

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.

ARTICLE 2AU 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 :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur 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, passage de réseaux, 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'un linéaire équivalent de haie.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Ac est créé pour identifier le site d'exploitation horticole localisé en limite de la zone d'activités de l'Eperonnerie.

Un secteur An est créé pour identifier le site de l'Ile de Chalennes qui associe à la fois une vocation agricole, à des sites de qualité et des milieux naturels présentant un intérêt écologique, et à des zones de risques d'inondation.

Un sous-secteur Anh est créé pour identifier au sein de l'Ile de Chalennes les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Avp est créé pour identifier les terroirs viticoles à protéger associant une forte sensibilité paysagère.

Un sous-secteur Avpa est créé pour identifier les sites d'exploitation agricole existants.

Un sous-secteur Avph est créé pour identifier les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

En outre, lorsqu'il n'y a pas d'enjeu agricole et qu'il existe un potentiel d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial, il est créé des sous-secteurs Ahd, Anhd et Avphd permettant sous conditions le changement de destination.

Il est également créé un secteur Am, lorsque dans un ensemble bâti existant, l'imbrication est trop forte entre bâtiments à usage agricole et bâtiments à usage non agricole pour créer un secteur Ah.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau de l'Ile de Chalennes et sur les franges de la rive gauche de la Loire (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 très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier sur la partie nord-est du territoire communal, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise au sein de la zone A et des secteurs An et Avp et des sous-secteurs Ah, Anh et Avph, mais elle est très encadrée afin de rester limitée.

Le changement de destination à vocation d'habitat est ouvert sous conditions dans les sous-secteurs Ahd, Anhd et Avphd. Dans le secteur Am, son caractère mixte implique de permettre à la fois l'évolution des exploitations agricoles existantes et du bâti à usage non agricole.

Au sein du secteur Ac, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées à celles nécessaires aux exploitations horticoles.

Au sein du secteur Avp (à l'exception des sous-secteurs Avpa et Avph), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux et à la mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

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

ARTICLE A 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 interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

En outre, dans les zones humides fonctionnelles au sens de la définition du SAGE Layon-Aubance, afin de les protéger, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception :

- des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide ;
- des travaux, constructions, affouillements et exhaussements, remblais, drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides, dans le cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

En outre, pour les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, du fait de leur intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.

ARTICLE A 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.
- 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 concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et notamment de saisir systématiquement le Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles R.523-7 et 523-8 du code du patrimoine***
- ***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 Chalonnes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***dans le sous-secteur Avpa***, de rechercher une implantation, une volumétrie et un aspect limitant l'impact dans le paysage de la future construction (ex. : implantation en appui sur un boisement ou sur une haie existante, implantation dans un repli du terrain, choix d'une teinte foncée pour réduire la perception des volumes ...),
- **ne sont admis dans le secteur An que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées.
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant

en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
- les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

- ne sont admis dans le secteur Avp que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration et la reconstruction de loges de vigne, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

- ne sont admis dans les sous-secteurs Ah, Avph et Anh que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception du sous-secteur Anh pour lequel cette augmentation est limitée à 25 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.

- **sont en outre admis, dans les sous-secteurs Ahd, Anhd et Avphd, les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m² ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- **ne sont admis, dans le secteur Ac, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation horticole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- **ne sont admis dans le secteur Am que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - 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, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve

de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

- **ne sont admis, dans le reste de la zone A et dans le sous-secteur Avpa, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - 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, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 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.

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.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau potable :**

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

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, 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, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

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.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961 et de la RD762.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD751, de la RD762 et de la RD961, à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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 les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- * soit sur limite(s) séparative(s),
- * soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et 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 ou de traitement des eaux usées, 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, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Dans les sous-secteurs Ah, Anh et Avh, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 30 m².

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 Chalonnes, 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 A 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 :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE A 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

2.1 Aspect

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.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierre (pierres de taille ou moellons) doivent être conservées. Elles ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle.

Pour les constructions à usage agricole, les bardages métalliques devront être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

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.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

3. Toitures

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

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.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

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.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

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.

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique en termes de plantations à réaliser, au niveau de l'Eperonnerie, sur une profondeur de 10 mètres doivent être respectées.

Elles doivent prendre la forme d'un « espace tampon boisé ». Seront ainsi privilégiées les essences suivantes : *Carpinus betulus* (charmille) - *Prunus mahaleb* (cerisier) - *Cornus mas* (cornouiller mâle) - *Rosa canina* (églantier) - *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe) - *Coryllus* (noisetier) - *Malus sylvestris* (pommier sauvage) - *Prunus padus* (cerisier à grappes) - *Prunus spinosa* (prunellier) - *Salix caprea* (saule marsault) - *Sambucus* (sureau) - *Ligustrum* (troène) - *Viburnum opulus* (viorne obier) – *Quercus robur* (Chêne pédonculé) – *Fraxinus excelsior* (frêne commun).

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 haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- * dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- * dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- * dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire

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.

Les boisements à dominante de saules, aulnes et frênes, identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger et prenant place au sein de zones humides fonctionnelles doivent être maintenus et préservés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Zone correspondant 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 leur caractère d'espaces naturels.

Identification :

La zone N « stricte » comprend les coteaux abrupts surplombant la Loire, les coteaux et vallons entaillant le plateau, les espaces inondables à caractère naturel, les zones humides, espaces présentant souvent une conjonction entre enjeux paysagers et enjeux écologiques.

Un secteur Nh est créé pour identifier les ensembles bâtis existants.

Un secteur Nj est créé pour identifier l'ensemble de jardins existant dans l'Ile de Chalonnnes et la poche de jardins à créer allée G. Dufour.

Un secteur Nx est créé pour identifier les espaces correspondant à des équipements collectifs à caractère technique (station de pompage et station d'épuration).

Un secteur Nt est créé pour identifier les espaces à vocation touristique et de loisirs (camping des bords du Louet et site des Goulidons).

Un secteur NI est créé pour identifier les espaces à vocation touristique et de loisirs devant faire l'objet d'aménagements légers (2 sites sur l'Ile de Chalonnnes).

Un secteur Nvo est créé pour identifier le terrain d'accueil des gens du voyage localisé dans le vallon de l'Armangé.

Un secteur Ng est créé pour identifier la partie de l'ancien plan d'eau des Fours à Chaux pour laquelle le remblaiement est autorisé.

Au sein de la zone N, le site de la carrière de la Grande Chauvière est identifié par une trame au Règlement – Document graphique afin de permettre l'activité d'extraction.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation, au niveau de l'Ile de Chalonnnes et sur les franges de la rive gauche de la Loire (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 très partiellement concernée par l'existence d'un périmètre de risque minier sur la partie nord-est du territoire communal, au sein duquel il est fortement conseillé de réaliser une étude de sol, afin de prendre toute mesure adaptée au regard de la présence d'un risque minier potentiel.

Cette zone est partiellement concernée par les périmètres de protection immédiate et rapprochée du champ captant du Candais, d'où la création d'un **secteur Ne** et de **sous-secteurs Nhe et Nte** pour tenir compte des prescriptions liées aux périmètres de protection.

Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article N2).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

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

ARTICLE N 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 interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

En outre, dans les zones humides fonctionnelles au sens de la définition du SAGE Layon-Aubance, afin de les protéger, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception :

- des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide ;
- des travaux, constructions, affouillements et exhaussements, remblais, drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides, dans le cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

En outre, pour les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, du fait de leur intérêt écologique, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la mare.

ARTICLE N 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.
- 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 concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et notamment de saisir systématiquement le Service Régional de l'Archéologie pour toute demande d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles R.523-7 et 523-8 du code du patrimoine***
 - ***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 Chalonnes figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
 - ***dans le secteur Ne et les sous-secteurs Nhe et Nte***, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le champ captant du Candais,
- ne sont admis dans la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'activité agricole.

- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, croix ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des habitations existantes, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception des habitations existantes situées en zone inondable pour lesquels cette augmentation est limitée à 25 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
 - qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante ;
 - qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- **ne sont admis dans les sous-secteurs Nh que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ; à l'exception des secteurs Nh situés en zone inondable pour lesquels cette augmentation est limitée à 25 m²
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
 - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m² ;
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, dans le secteur Nj, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 25 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - l'habitation du demandeur doit être située dans le même secteur Nj ;

- la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
- les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Les abris de jardin à condition que leur emprise au sol n'excède pas 5 m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, dans le secteur Nx, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, station d'épuration, station de pompage, etc.).
- **ne sont admis, dans le secteur Nl, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, abri pour la pêche, mobilier d'information, aire de pique-nique, aire de stationnement, bloc sanitaire, parcours santé, balisage...) à condition que leur implantation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
 - Les aménagements liés à l'organisation de manifestations ponctuelles.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, dans l'ensemble du secteur Nt, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les équipements sportifs, de loisirs, scolaires, socio-éducatifs ou à vocation touristique, les bâtiments annexes liés à ces usages (vestiaires, sanitaires, bureaux, services), ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains de camping et de caravanning.
 - Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
 - Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
 - Les installations et aménagements légers de faible emprise, liés aux itinéraires de découverte et aux activités de loisirs (abri d'observation ornithologique, abri pour la pêche, mobilier d'information, aire de pique-nique, aire de stationnement, bloc sanitaire, parcours santé, balisage...) à condition que leur implantation et leur aspect (matériaux et teinte) ne compromettent pas la qualité et la sensibilité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

- **ne sont admis, dans le secteur Nvo, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, dans le secteur Ng, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les installations de stockages de déchets inertes, sous réserve que la hauteur du comblement du plan d'eau existant ne dépasse pas la hauteur du comblement réalisé à la date d'approbation du présent document.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur interdisant l'exploitation de la carrière, mais autorisant de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- **ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « secteur destiné à la mise en œuvre de mesures compensatoires liées à l'exploitation de la carrière », que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :**
 - Les merlons d'une hauteur maximale de 5 mètres respectant les prescriptions définies à l'article 13, afin de remplir un réel rôle d'intégration paysagère.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 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.

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.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - **Assainissement** :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

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, 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, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

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.

ARTICLE N 5 — **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD961 et de la RD762.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD751, de la RD762 et de la RD961, à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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 les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),

- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et 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 ou de traitement des eaux usées, 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, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol d'un abri pour animaux réalisé indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole ne peut excéder 30 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 5 m².

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 N 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 :

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique en « périmètre d'exploitation de carrière », la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'extérieur du site d'exploitation.

Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2 mètres à l'égout de toiture.

Dans le reste de la zone N, pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtiage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE N 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 modénatures, 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**2.1 Aspect**

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.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierre (pierres de taille ou moellons) doivent être conservées. Elles ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

Les bardages bois devront conserver leur teinte naturelle.

La teinte des bardages métalliques respectera le nuancier de Maine-et-Loire.

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.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois conservant leur teinte naturelle.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

3. Toitures

Pour les équipements et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

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.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

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.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

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.

En outre, dans le secteur interdisant l'exploitation de la carrière mais autorisant de manière privilégiée la mise en œuvre de mesures correctrices ou compensatoires, identifié au Règlement – Document Graphique, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- préalablement à la mise en œuvre de merlons paysagers, les haies existantes identifiées au Règlement – Document Graphique doivent être confortées et de nouvelles haies bocagères doivent être plantées conformément aux trames « plantations à réaliser » figurant au Règlement – Document Graphique ;
- les merlons, pour être autorisés, doivent répondre aux prescriptions suivantes :
 - leur hauteur est limitée à 5 mètres ;
 - les pentes, afin qu'elles puissent être végétalisées et entretenues, doivent être au maximum de 1 pour 4, avec une tolérance ponctuelle pour du 1 pour 3 dans des conditions bien spécifiques avec travail sous forme d'un talus avec redan ;
 - la terre végétale doit être conservée et régagée sur 20 cm minimum pour les parties destinées à rester en herbe, et sur 80 cm minimum pour les parties destinées à recevoir des plantations arbustives et arborées ; celles-ci seront composées d'essences locales ;
 - ils doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des haies à conserver ou à planter.

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 haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- * dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- * dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- * dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire

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.

Les boisements à dominante de saules, aulnes et frênes, identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger et prenant place au sein de zones humides fonctionnelles doivent être maintenus et préservés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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