

A

B

C

D

E

PLAN LOCAL



D'URBANISME



Règlement



Dossier vivant



MAINE ET LOIRE
VILLE DE CHOLET
ET COMMUNE ASSOCIEE
DU PUY SAINT BONNET



G

H

I

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cholet et de la commune associée du Puy Saint Bonnet approuvé le 09 mai 2005.

- Révision simplifiée N°1 approuvée le 12 septembre 2005.
- Modification N°1 approuvée le 09 février 2006.
- Modification N°2 approuvée le 11 septembre 2006.
- Modification N°3 approuvée le 15 janvier 2007.
- Révision simplifiée N°2 approuvée le 10 avril 2007.
- Révision simplifiée N°3 approuvée le 10 avril 2007.
- Modification N°4 approuvée le 09 juillet 2007.
- Modification N°5 approuvée le 15 juillet 2009.
- Modification N°6 approuvée le 14/09/2009
- Modification N°7 approuvée le 11/01/2010
- Modification N°8 approuvée le 10/05/2010
- Modification N°9 approuvée le 11/04/2011
- Modification N°10 approuvée le 09/09/2011
- Modification N°11 approuvée le 12/03/2012
- Modification N°12 approuvée le 10/12/2012
- Révision simplifiée N°4 approuvée le 8/07/2013
- Modification N°13 approuvée le 10/02/2014
- Mise en compatibilité approuvée le 17/02/2014

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cholet et de la commune associée du Puy Saint Bonnet.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

2.1 Rappels

Sont soumis à déclaration ou permis les travaux suivants :

	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Parcs ou terrains de sports et de loisirs		- tous pour les loisirs motorisés R.421-19 g - plus de 2 hectares R.421-19 h
Aires de stationnement ouvertes au public	De 10 à 49 unités R.421-23 e	Au moins 50 unités R.421-19 j
Affouillements et exhaussements de sol	Plus de 2 mètres de hauteur et plus de 100 m ² et moins de 2 hectares R.421-23 f	Plus de 2 mètres de hauteur e égal ou supérieur à 2 hectares R.421-19 k

Conformément aux dispositions des articles L. 130-1 du code de l'Urbanisme, les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Les **démolitions** sont soumises au permis de démolir dans les cas visés à l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme.

2.2 Les articles législatifs du code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :

Article L.111-2 :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en conseil d'Etat."

Article L111-3 :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

Les articles L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique :

Article L. 111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet, si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article-L.111-4 relatif à la réalisation des réseaux :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes. Un règlement local de la publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

2.3 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

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, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet 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.

Article R. 111-15 : 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.

2.4 Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 catégories de zones :

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre II du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **UA** et les secteurs **UAb** et **UAAt**,
- la zone **UB**
- la zone **UC** et les secteurs **UCa**, **UCap** et **UCp**
- la zone **UE** et les secteurs **UEl** et **UEn**
- la zone **UH**,
- la zone **UY** et les secteurs **UYa**, **UYc**, **UYca**, **UYr**, **UYt**.
- la zone **UZ**.

Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice **AU** et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre III du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **1AU** et les secteurs **1AUd**, **1AUh** et **1AUYc**. Le secteur **1AUd** est composé de deux sous secteurs **1AUdi** et **1AUdc**.
- la zone **2AU**.

La zone agricole désignée par l'indice **A** et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre IV du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **A** et les secteurs **Ae** et **Ap**.

La zone naturelle désignée par l'indice **N** et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre V du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **N** et les secteurs **Nc**, **Nd**, **Ne**, **Nj** et **Nv**.

Ces diverses zones et leurs secteurs sont repérés sur les documents graphiques par les indices correspondants.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L123-17, et suivants du code de l'urbanisme : ils sont repérés au plan par un numéro et des croisillons inclinés et énumérés à l'annexe "emplacements réservés".

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à 6 et R. 130-1, R.130-2 et R.130-16 du code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les éléments végétaux remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme. Des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été définies dans le cadre du règlement du PLU.

Les terrains cultivés à protéger, régis par les dispositions de l'article L.123-1-5, 9° : ils sont repérés au plan par un graphisme spécifique.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

Cependant seul le document de PPRI annexé au PLU est opposable. Le report sur le document graphique du PLU n'apparaît qu'à titre informatif.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées sur décision motivée de l'autorité compétente en application de l'article L.123-1-9 du code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites « zones U »

Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

□ La zone UA : zone urbaine dense correspondant au centre de l'agglomération

Cette zone est incluse dans le périmètre urbain de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Elle comprend deux sous-secteurs :

- **UA_b** : extensions du centre ancien ainsi que centre bourg du Puy-Saint-Bonnet,
- **UA_t** : îlots d'habitat tisserand et ouvrier.

□ La zone UB : zone urbaine d'habitat collectif

□ La zone UC : zone d'habitat pavillonnaire

Cette zone a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **UC_a**, dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- **UC_{ap}** qui se différencie du précédent par la superficie minimale des terrains : 3000 m² au lieu de 1500 m².
- **UC_p** qui se différencie du précédent par la présence d'un assainissement collectif et qui a vocation à préserver le caractère paysager et environnemental du secteur concerné.

□ La zone UE : zone d'équipements publics

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités sportives et parascolaires, de loisirs et de tourisme, sociales et culturelles ainsi qu'à l'implantation d'équipements ou d'installations d'intérêt collectif.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **UE_i** qui correspond au secteur de la zone de loisirs de Ribou pour laquelle la proximité de la réserve d'eau commande de prendre les précautions nécessaires à la protection de la ressource en eau (prise d'eau de Ribou),
- **UE_n** qui correspondent à des zones de loisirs situées dans des zones naturelles, dans lesquelles les activités autorisées doivent respecter la sensibilité du milieu.

□ La zone UH : zone hospitalière

Cette zone est réservée à l'implantation d'équipements sanitaires.

□ La zone UY : zone d'activités

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales* et de dépôts qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones. Elle peut également recevoir les équipements nécessaires à son fonctionnement.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **UY_a** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- **UY_c** dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires*, avec un sous-secteur **UY_{ca}** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- **UY_t** dont la vocation est d'accueillir des activités tertiaires* (bureaux, services, hôtels,...),

□ La zone UZ : zone de l'aérodrome.

Cette zone est réservée aux activités liées à l'activité aéronautique.

CHAPITRE 1

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération.

Elle est, par définition, équipée de tous les éléments de viabilité.

On y trouve de l'habitat, du commerce, des activités non nuisantes ainsi que des édifices et des équipements publics.

Les constructions y sont normalement édifiées en ordre continu et à l'alignement.

Elle est incluse dans le périmètre urbain de la ZPPAUP.

Le secteur UAb correspond aux extensions du centre ancien ainsi qu'au centre bourg du Puy Saint Bonnet.

Il se différencie par la hauteur des constructions.

Le secteur UAAt correspond aux îlots de l'habitat "tisserand et ouvrier".

Les dispositions réglementaires s'attachent à conserver le caractère des constructions et d'un espace urbain particulier.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UA 1.1 Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités industrielles*.

UA 1.2 Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, toute construction est interdite excepté dans les conditions définies à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol à destination de commerce et d'artisanat* à condition de ne pas générer des nuisances phoniques, olfactives ou esthétiques (conduit de fumée apparent en particulier), risquant de perturber les conditions de vie des habitants.

Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, sont autorisés les abris pour le jardinage s'il s'agit de structures légères et sans fondations, d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² pour les abris individuels et 20 m² pour les abris collectifs dans le cadre d'un groupe de jardins familiaux.

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

UA 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UA 3.2 Accès :

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

UA 3.3 Dans la zone UA et les secteurs UAb et UAt concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

UA 4.1 Eau potable :

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

UA 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduelles industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

UA 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UA 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Dans la zone UA et les secteurs UAb concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions doivent être implantées à l'alignement* des voies et emprises publiques. Un retrait peut être exceptionnellement accepté si le contexte (construction voisine déjà en retrait) et la nature du programme le justifient mais dans ce cas, l'alignement sur la voie reste obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture sauf s'il existe la volonté de créer un parvis en avant de la construction destiné à l'accueil du public.

Les constructions et installations autorisées sont en outre soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 6.2 Dans les autres secteurs UAb

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou, en cas d'extension, à l'alignement des constructions existantes.

Toutefois, une disposition différente peut également être admise en cas de configuration parcellaire ou topographique ne permettant pas de répondre aux règles générales. Dans ce cas une implantation des constructions en retrait de l'alignement est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée par des constructions, des clôtures, ou par les deux.

Un retrait de 5 mètres peut également être autorisé pour permettre la réalisation d'une place de stationnement sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

En cas de recul, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité visuelle des façades.

Dans les secteurs UAb non concernés par la servitude ZPPAUP, peuvent être implantés dans les marges de recul précédemment définies, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et les piscines non couvertes.

UA 6.3 Dans les secteurs UAAt

Les reconstructions sont autorisées sur la même emprise et dans le même volume que la construction d'origine.

Les constructions et installations autorisées sont en outre soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 6.4 En bordure des voies ferrées

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7.1 Dans la zone UA et les secteurs UAb concernés par la servitude ZPPAUP

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur peut être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées le long des limites séparatives ; cependant, un retrait peut être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction doivent :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après. La distance de vue, mesurée perpendiculairement à la façade jusqu'à la limite la plus proche, doit être supérieure à une fois et demie la hauteur comptée entre le sol et le linteau. Les ouvertures

n'offrant pas de vue directe sur une parcelle voisine (construction faisant écran, petite ouverture à plus de 1,50 mètres du plancher,...) peuvent échapper à cette règle.

- soit, être implantées en limite à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,20 mètres à l'égout de toiture (ponctuellement 4,50 mètres au faîtage pour un mur pignon) au droit de la limite concernée.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir le recouvrir.

Les constructions et installations autorisées sont en outre soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

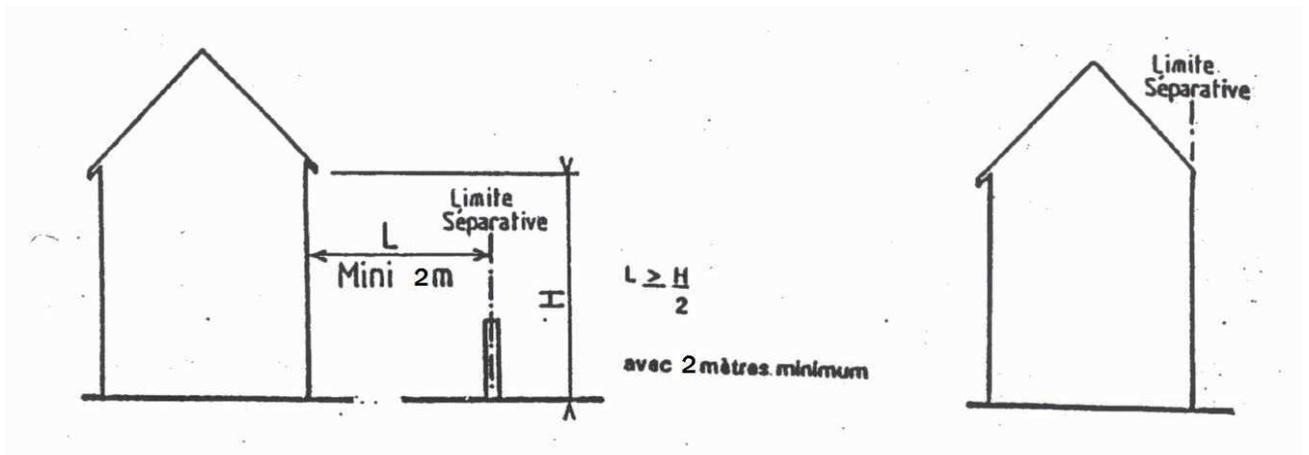
UA 7.2 Dans les autres secteurs UAb :

7.2.1 Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement* :

Les constructions doivent être implantées :

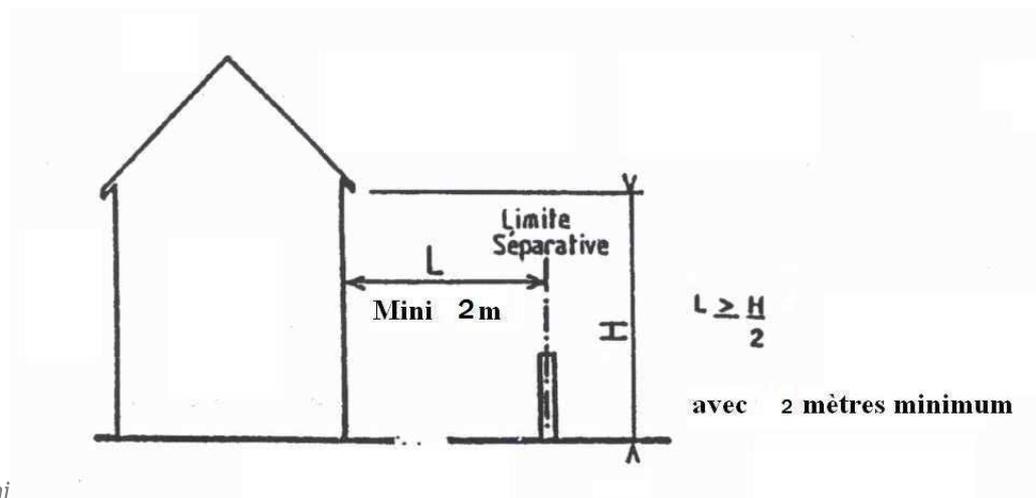
- soit en limite séparative,

- soit avec un retrait de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 mètres.



7.2.2 Au delà de cette bande de 20 m par rapport à l'alignement* :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 mètres.



Peuvent toutefois être implantées en limite séparative les constructions d'une hauteur inférieure à 4,50 mètres et les constructions adossées en totalité aux constructions existantes sur le fond voisin.

UA 7.3 Autres implantations :

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UA7.2, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

UA 7-4 Dans les secteurs UA_t :

Les reconstructions sont autorisées sur la même emprise et dans le même volume que la construction d'origine.

Les constructions et installations autorisées sont en outre soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

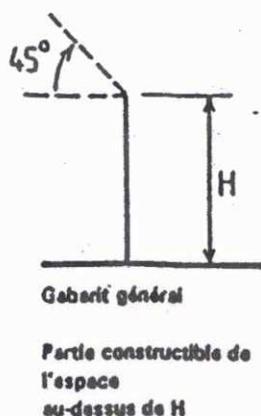
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UA 8.1 Dans la zone UA et les secteurs UA_{ab} et UA_t concernés par la servitude ZPPAUP

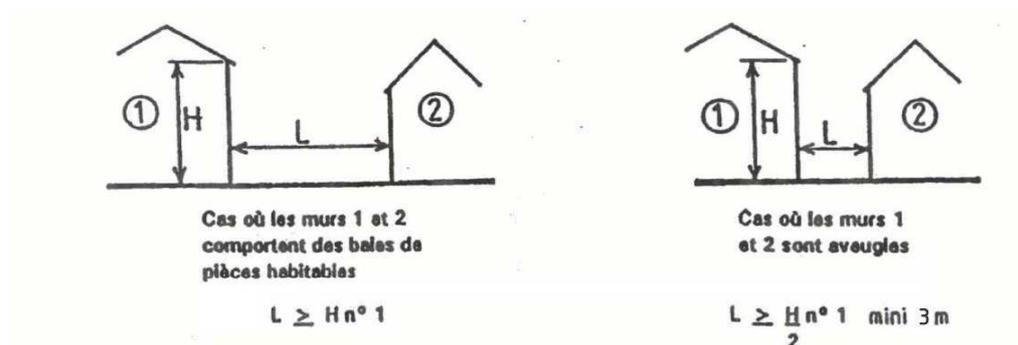
Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 8.2 Dans les autres secteurs UA_{ab} :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*.



Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies* et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.



Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²) si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Dans la zone UA et les secteurs UAb et UAt concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 10.2 Dans les autres secteurs UAb :

10-2-1 Hauteur maximale

La hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres.

10-2-2 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente. Des éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale, depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics,
- à l'extension pour l'amélioration des bâtiments et équipements collectifs existants.

Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, la hauteur maximum des abris de jardins est de 2,50 mètres.

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

UA 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs et être adaptées au relief du terrain. 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 tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les constructions doivent intégrer, toutes les fois que cela est possible, un local ou emplacement clos donnant sur la voie publique, destiné au stockage des récipients de collecte sélective des ordures ménagères.

UA 11.2 Dans la zone UA et les secteurs UAb et UAAt concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 11.3 Dans les autres secteurs UAb :

11.3.1 Façades :

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

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine et Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit. Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

11.3.2 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %,

- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
- soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

En cas d'extension, des pentes différentes peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration du projet avec le volume principal.

Les annexes peuvent également être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30%.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse ,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

11.3.3 La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- *en évitant la multiplicité des matériaux,*
- *en recherchant la simplicité des formes et des structures,*
- *en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.*

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

Hauteur des clôtures :

- **La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.**

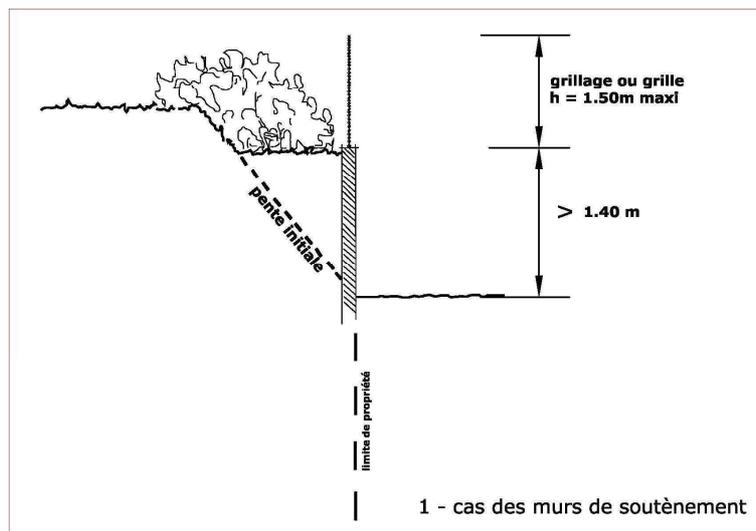
Exception

1- Une hauteur supérieure pourra être admise :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation ;
- lorsque cela est dûment justifié, par un mode particulier d'utilisation du sol qui génère des contraintes techniques spécifiques ou pour des raisons de sécurité publique.

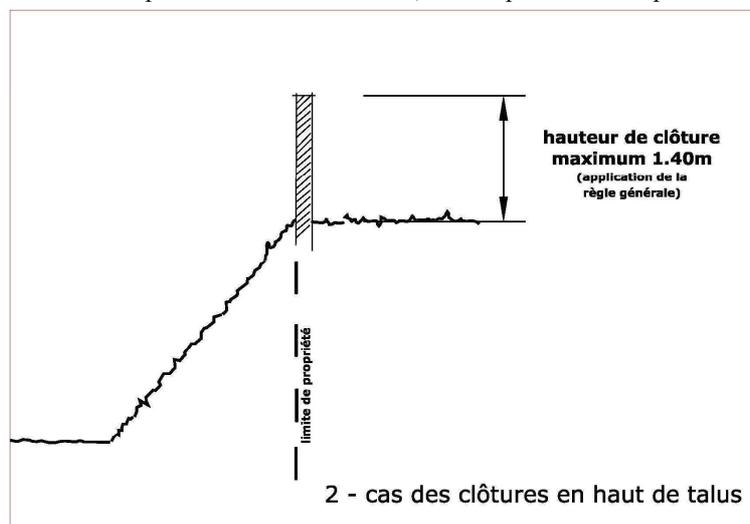
2- Cas des clôtures existantes situées en limite d'emprise publique et intégrant un mur de soutènement.

Lorsque le soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,40 mètre, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussé d'une grille ou d'un treillis soudé de 1,50 mètre maximum, doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un soutènement inférieur à 1,40 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir du pied du soutènement.



– 3 - Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique :

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle ne pourra être supérieure à 1,40 mètre.



La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- 11.3.4 Dans les terrains cultivés à protéger**, les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou en matériaux ayant la même apparence. Les couvertures doivent être réalisées avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile,...) avec une pente de 30 à 50 %.

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

Sauf dans le secteur UA1, dans lequel ces prescriptions ne s'appliquent pas, le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, ainsi qu'en cas de modification de l'affectation des bâtiments ou installations, doit être assuré en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les logements individuels :

- constructions nouvelles :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m².

- extensions, modifications, changements de destination :

- il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes qui doivent être conservées dans la limite de 1 place de stationnement pour un logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places pour un logement de plus de 80 m².

Pour les logements collectifs :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m².

En outre il ne sera pas exigé de place de stationnement lors de la « construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat », excepté pour les programmes de 20 logements et plus pour lesquels les règles ci dessus restent applicables.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².
- des adaptations à cette règle peuvent être apportées pour les commerces recevant un faible nombre de clients par m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel

Pour les restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

Toutefois,

- pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes,
- pour les extensions de restaurants existants ou les transformations de constructions existantes en restaurant, il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,

- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré et du 2^{ème} degré. Les établissements du 2^{ème} degré doivent en outre comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 5 élèves.
 - 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes. Ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.
- En outre, doivent être réservés, les espaces utiles au stationnement des véhicules des personnels nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UA et les secteurs UAb et UAAt concernés par la servitude ZPPAUP
L'aménagement des aires de stationnement est soumise au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

UA 13.1 Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UA 13.2 Arbres, parcs et jardins remarquables :

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

Il n'est pas possible de modifier les boisements et alignements d'arbres repérés au plan réglementaire de ZPPAUP sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré faisant l'objet d'un accord du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 2

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine d'habitat collectif où sont admis des immeubles de grande hauteur ainsi que les équipements d'accompagnement et commerces de proximité.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités industrielles*.

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

Sont admis sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol à destination de commerce et d'artisanat* à condition de ne pas générer des nuisances phoniques, olfactives ou esthétiques (conduit de fumée apparent en particulier), risquant de perturber les conditions de vie des habitants,

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UB 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UB 3.2 Accès

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UB 4.1 Eau potable :

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

UB 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduaires industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

UB 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UB 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques,
- soit à 5 mètres au moins des voies et emprises publiques,
- soit à l'alignement des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou, en cas d'extension, à l'alignement des constructions existantes.

UB 6.2 Dispositions particulières :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ...) comportant 10 logements et plus, les constructions nouvelles peuvent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à condition que cette implantation soit la résultante d'un parti pris urbain et architectural.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

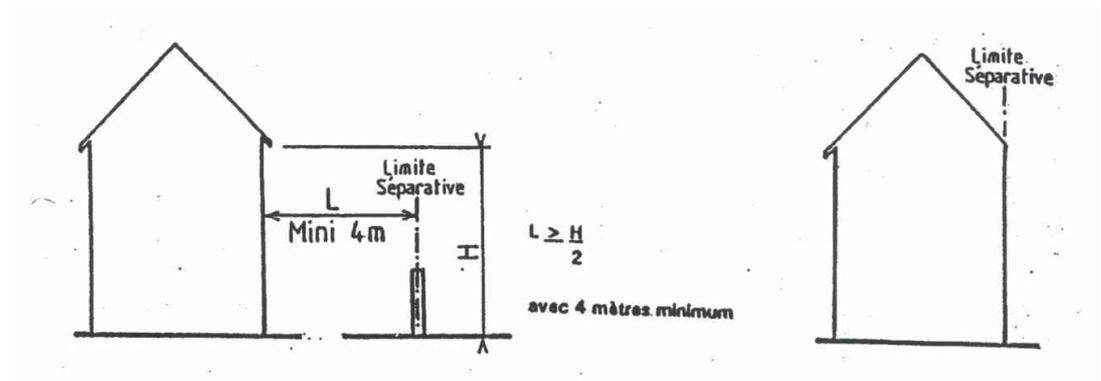
Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article UB 6.1, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et les piscines non couvertes.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement* :

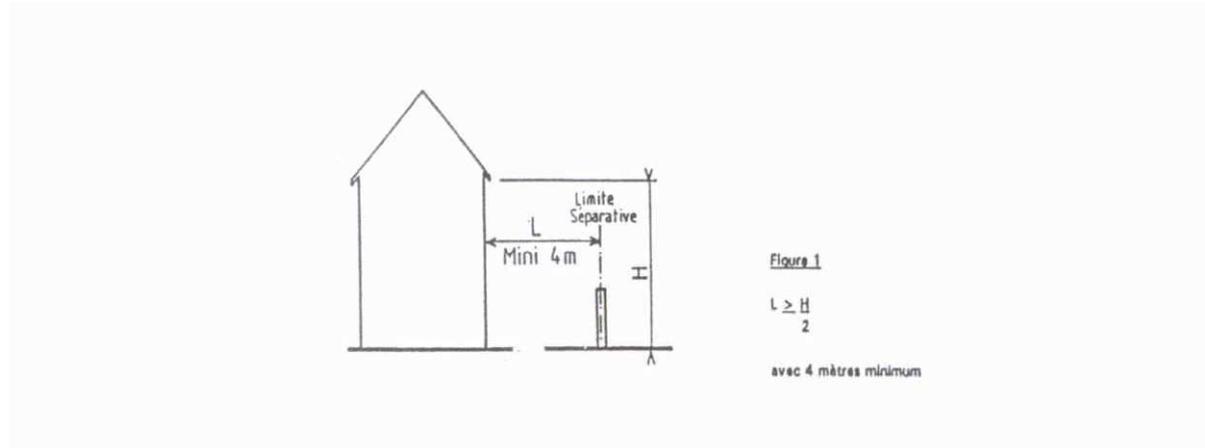
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.



UB 7.2 **Au delà de cette bande de 20 m par rapport à l'alignement*** :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.



Peuvent toutefois être implantées en limite séparative les constructions d'une hauteur inférieure à 4,50 mètres et les constructions adossées en totalité aux constructions existantes sur le fond voisin.

UB 7.3 **Autres implantations :**

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

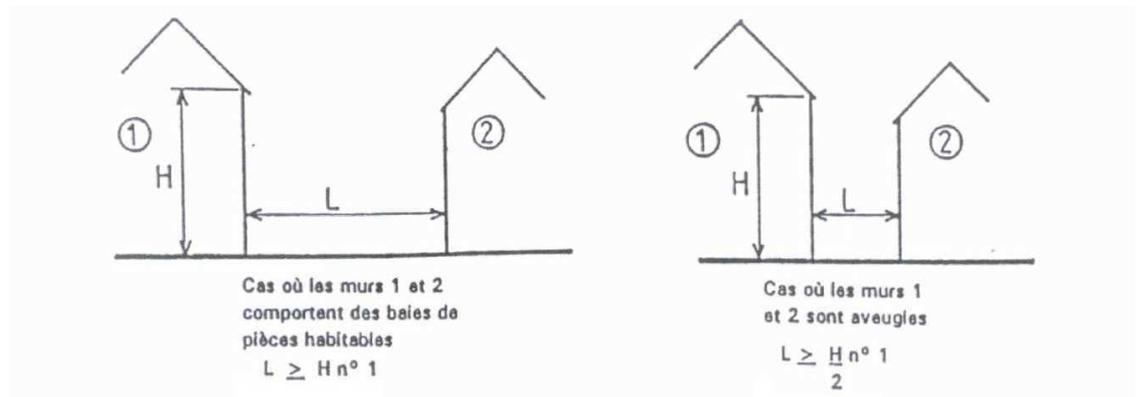
Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UB7.1 et UB7.2, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies* et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.



Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol des bâtiments collectifs ne peut dépasser 40 % de la surface de la propriété. Toutefois, pour les constructions pavillonnaires groupées ou non et les implantations d'activités artisanales ou commerciales ainsi que de services*, l'emprise au sol peut être portée à 50 % de la surface du terrain.

Si les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales ainsi que de services* n'excèdent pas 4 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 75 %.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

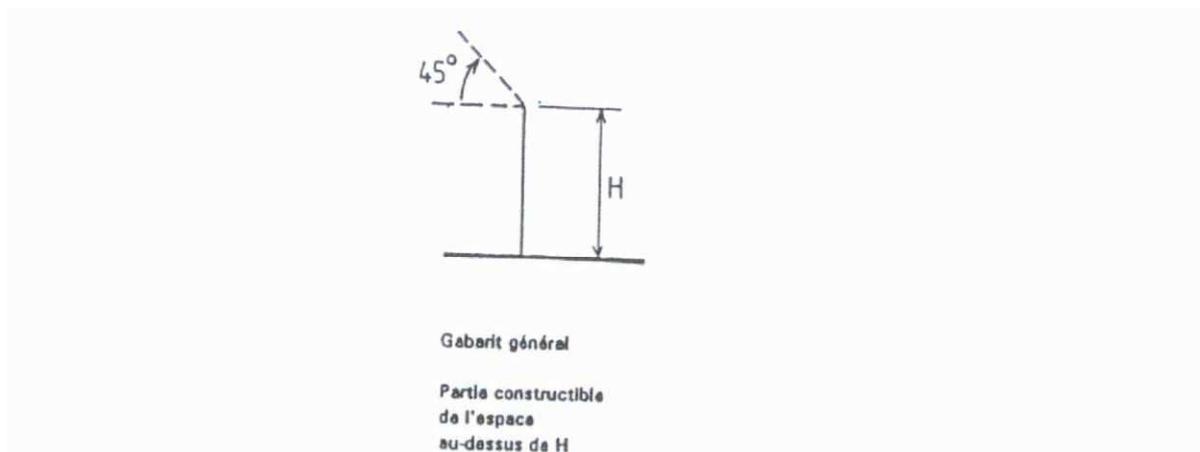
- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics,
- à l'extension pour l'amélioration des bâtiments et équipements collectifs existants.

UB 10.1 Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres.

UB 10.2 Gabarit des constructions :

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.



Des éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

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

UB 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs et être adaptées au relief du terrain. 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 tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Les constructions intégreront, un local ou emplacement clos destiné au stockage des récipients de collecte sélective des ordures ménagères.

UB 11.2 Façades :

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

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine et Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit. Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

UB 11.3 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %,

- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
- soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

En cas d'extension, des pentes différentes peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration du projet avec le volume principal.

Les annexes peuvent également être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30%.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

UB 11.4 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons recommandés par le nuancier départemental,
- soit par des haies vives constituées de préférence d'essences locales,
- soit par un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive et comportant ou non un muret.

Pour les maisons individuelles :

En façade donnant sur rue et dans les marges de recul définies à l'article UB6, la hauteur maximum d'une clôture est de 1,40 mètres. Si la clôture comporte une partie pleine, celle-ci ne doit pas dépasser 0,80 mètre à partir du niveau fini de la voie, ces hauteurs étant mesurées dans l'axe d'une longueur de section au plus égale à 15 mètres.

Des hauteurs un peu plus importantes peuvent toutefois être admises le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Toutefois l'édification des clôtures peut être soumise aux caractères particuliers de la séquence urbaine dans laquelle elles s'inscrivent (hauteur, matériaux).

En limites séparatives, d'autres matériaux peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à l'exception des plaques béton qui sont interdites.

La hauteur maximum d'une clôture est de 2 mètres.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, ainsi qu'en cas de modification de l'affectation des bâtiments ou installations, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m².
- toutefois, dans le cas d'immeuble d'hébergement collectif (foyers de jeunes travailleurs, résidences services,...), il est exigé une place pour deux logements.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m²,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,
- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré et du 2^{ème} degré. Les établissements du 2^{ème} degré doivent en outre comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 5 élèves.
 - 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes. Ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.
- En outre, doivent être réservés, les espaces utiles au stationnement des véhicules des personnels nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

UB 13.1 Espaces libres et plantations :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 10 % de la surface totale du terrain. Les aires de stationnement non imperméabilisées (du type dalles végétalisées) pourront être intégrées aux 10% d'espaces verts à réaliser.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UB 13.2 Arbres, parcs et jardins remarquables :

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 3

ZONE UC

Cette zone d'habitat a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Il est créé :

- **un secteur UCa**, dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité ; les terrains d'assiette d'un minimum de 1500 m² permettent la réalisation d'un assainissement autonome.
- **un secteur UCap** qui se différencie du précédent par la superficie minimale des terrains : 3000 m² au lieu de 1500 m² pour tenir compte de la sensibilité particulière de ces zones en matière d'environnement et de paysage.
- **un secteur UCp** qui se différencie des précédents par sa desserte en assainissement collectif mais qui a également pour objet de tenir compte de la sensibilité particulière du secteur en matière d'environnement et de paysage.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UC 1.1 Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les constructions à destination d'activités agricoles, horticoles, équestres ou canines ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités industrielles*.

Dans le secteur UCp, sont en outre interdites, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les piscines couvertes.

UC 1.2 Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, toute construction est interdite excepté dans les conditions définies à l'article 2.

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

En dehors du secteur UCp, sont **admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions à destination d'hôtels, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services* sous réserve que :

- leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
- soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UCp, sont admises sous conditions les piscines non couvertes et les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe par unité foncière.

Dans les secteurs UCap concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, les abris pour le jardinage s'il s'agit de structures légères et sans fondations, d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² pour les abris individuels et 20 m² pour les abris collectifs dans le cadre d'un groupe de jardins familiaux.

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

UC 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du PLU ou sur les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement, les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UC 3.2 Accès :

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UC 4.1 Eau potable :

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

UC 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduelles industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Dans les secteurs UCa et UCap où l'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité, les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonome individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

UC 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UC 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UCa : pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 1 500 m² par unité de logement ou par activité et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossé...) doivent exister à proximité.

Dans le secteur UCap : pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale de 3 000 m² par unité de logement ou par activité et une topographie adéquate

permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossé...) doivent exister à proximité.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement* des voies et emprises publiques.

Néanmoins, une construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci :

- soit dans le cadre de l'extension d'une construction existante déjà édifiée à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement
- soit lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement.

UC 6.2 Dispositions particulières :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation, ...) comportant 10 logements et plus, les constructions nouvelles peuvent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, à condition que cette implantation soit la résultante d'un parti pris urbain et architectural.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins du golf des Bois Lavau, exception faite des piscines non couvertes qui peuvent être implantées à 3 mètres au moins sous réserve de prévoir un traitement paysager en bordure du golf.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des zones de parkings groupés, chemins piétonniers et espaces verts publics.

Dans les Zones d'Aménagement Concerté des Hauts de Moine, du Bois de la Cure, de la Ménagerie et du Champ Vallée, les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins des zones de parkings groupés, chemins piétonniers et espaces verts publics des espaces aménagés qui appartiennent ou qui seront rétrocédés à la Ville de Cholet.

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article UC6.1, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et les piscines non couvertes.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 Règle générale :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

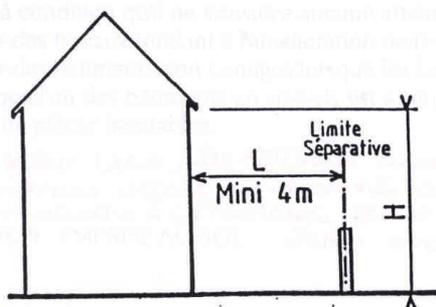


Figure 1

$$L \geq \frac{H}{2}$$

avec 4 mètres minimum

Peuvent toutefois être implantées en limite séparative les constructions d'une hauteur inférieure à 5,50 mètres et les constructions adossées en totalité aux constructions existantes sur le fond voisin.

UC 7.2 Autres implantations :

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UC7.1, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions à destination d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*.

Cette distance peut être réduite de moitié,

- avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs,
- avec un minimum de 2 mètres pour les annexes.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics.

UC 10.1 Hauteur maximale :

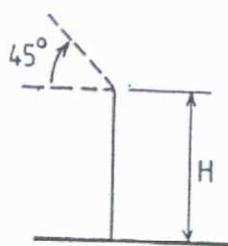
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, la hauteur maximum des abris de jardins est de 2,50 mètres.

UC 10.2 Gabarit des constructions :

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.



Gabarit général

Partie constructible
de l'espace
au-dessus de H

Des éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

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

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs et être adaptées au relief du terrain. 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 tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

UC 11.1 Façades :

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

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine et Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

UC 11.2 Couvertures :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %,
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
- soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

En cas d'extension, des pentes différentes peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration du projet avec le volume principal.

Les annexes peuvent également être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30%.

Les toitures constituées de tuiles ½ rondes doivent comporter un débord de 30 cm minimum par rapport à la façade.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

UC 11.3 Clôtures :

UC 11.3.1 Aspect général des clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- *en évitant la multiplicité des matériaux,*

- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

UC 11.3.2 Hauteur des clôtures

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

UC 11.3.3 En bordure des emprises publiques et dans les marges de recul définies à l'article UC 6

Règle générale :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètres.

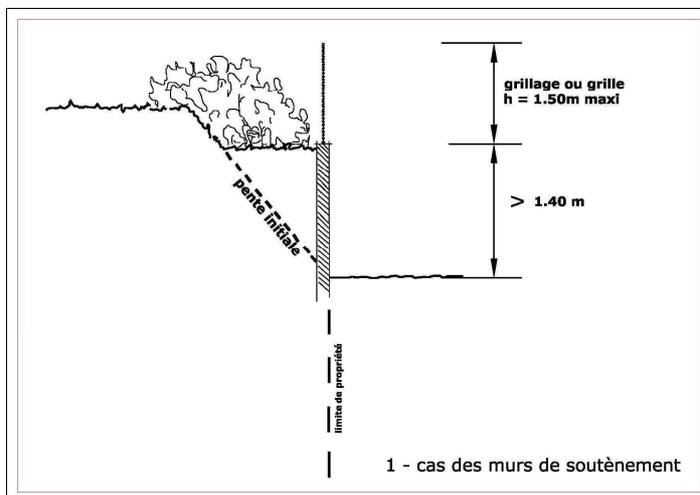
Exception :

1- Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier,
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres⁽¹⁾ sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies. Dans ce cas, la réalisation de fenêtres pourra ne pas être imposée si le linéaire de la clôture considérée est inférieur à 15 mètres.

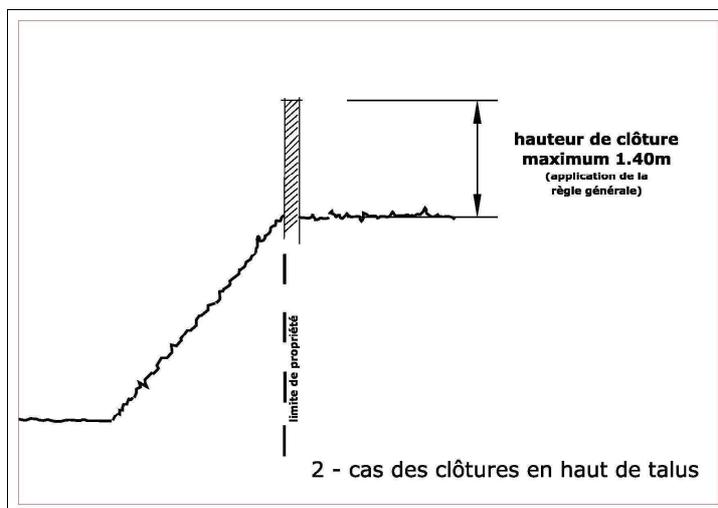
2- Cas des clôtures existantes situées en limite d'emprise publique et intégrant un mur de soutènement.

Lorsque le soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,40 mètre, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'une grille ou d'un grillage de 1,50 mètre maximum, doublée ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un soutènement inférieur à 1,40 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir du pied du soutènement.



3- Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique :

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,40 mètre.



UC 11.3.4 En limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est de **2,00 mètres**.

UC 11.3.5 En bordure des espaces libres paysagers :

Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.

(1) Il faut entendre par "fenêtre" les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes

formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.). En façade sur rue principale, si la fenêtre possède des éléments pleins, la hauteur de ceux-ci ne devra en aucun cas dépasser 1,40 m.

UC 11.4 Dans les terrains cultivés à protéger, les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou en matériaux ayant la même apparence.

Les couvertures doivent être réalisées avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile,...) avec une pente de 30 à 50 %.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

pour les logements individuels et individuels groupés :

3 places de stationnement par logement accessibles depuis la voie d'accès dont une place non-couverte minimum.

En cas d'extensions ou de modifications, il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes qui doivent être conservées.

pour les logements collectifs :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m²,

- toutefois, dans le cas d'immeuble d'hébergement collectif (foyers de jeunes travailleurs, résidences services,...), il est exigé une place pour deux logements.

Toutefois, dans le cadre d'une opération groupée comportant 10 logements et plus, le nombre de places de stationnement peut être réduit à deux places par logement dont une place couverte dès lors qu'il est prévu un dispositif complémentaire (poches de stationnement groupé...) permettant de répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que l'application de cette règle soit la résultante d'un parti pris urbain et architectural.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ,

- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,

- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,

- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,
- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré et du 2^{ème} degré. Les établissements du 2^{ème} degré doivent en outre comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 5 élèves.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes. Ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.

En outre, doivent être réservés, les espaces utiles au stationnement des véhicules des personnels nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus, des places de stationnement doivent être prévues sur les espaces communs dans la proportion d'une place pour 4 logements.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

UC 13.1 Espaces libres et plantations :

Pour les constructions à usage d'habitation, 50 % de la superficie non bâtie doit être paysagée. Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus, il peut être imposé qu'une partie de la zone aménagée soit ouverte au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons. Cette superficie peut aller jusqu'à 10 % de la surface aménagée.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

UC 13.2 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichage est interdit. La coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

UC 13.3 Arbres, parcs et jardins remarquables :

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

Il n'est pas possible de modifier les boisements et alignements d'arbres repérés au plan réglementaire de ZPPAUP sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré faisant l'objet d'un accord du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,70 excepté pour les constructions d'équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 4

ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et de tourisme, périscolaires, sociales ou culturelles ainsi qu'à l'implantation d'équipements ou d'installations d'intérêt collectif.

Le secteur UEL correspond au secteur de la zone de loisirs de Ribou pour laquelle la proximité de la réserve d'eau commande de prendre les précautions nécessaires à la protection de la ressource en eau (prise d'eau de Ribou).

Les secteurs UEn correspondent à des zones de loisirs situées dans des zones naturelles, dans lesquelles les activités autorisées doivent respecter la sensibilité du milieu.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UE 1.1 Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes excepté dans les conditions définies à l'article UE2,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux* excepté dans les conditions définies à l'article UE2,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités artisanales et industrielles*.

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

Sont admises sous conditions :

Dans la zone UE, à l'exception des secteurs UEL et UEn, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions à destination d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, périscolaires, sociales

et culturelles, à condition qu'elles soient incluses dans le même volume que le bâtiment d'activité,

- les constructions à destination de commerce et de bureaux* à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, péri-scolaires, sociales et culturelles,
- la confortation et l'amélioration des constructions à usage d'activités existantes dans la zone, à condition :

* qu'il n'y ait pas de changement d'affectation et,

* que ces opérations n'entraînent pas une extension de plus de 20 % de la surface de plancher .

- l'extension des constructions à usage d'habitation existant dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension,
- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie,
- les piscines non couvertes.

Dans les secteurs UEL

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, péri-scolaires, sociales et culturelles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées,
- les logements nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions et installations à destination d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, péri-scolaires, sociales et culturelles,

à condition :

- qu'elles correspondent à des confortations, améliorations ou extension d'activités existantes dans la zone,
- que soient respectées les dispositions prises pour la protection du captage de Ribou.

Dans les secteurs UEn

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, péri-scolaires, sociales et culturelles,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées,
- les logements nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions et installations à destination d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, péri-scolaires, sociales et culturelles,

à condition :

- qu'elles correspondent à des confortations, améliorations ou extension d'activités existantes dans la zone.

Dans les zones UE concernées par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UE 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UE 3.2 Accès :

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UE 4.1 Eau potable :

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

UE 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEL :

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas :

Les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonomes, individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

UE 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEL :

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UE 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UE 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci.

UE 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article UE6.1, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies précédemment, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux* admises dans la zone, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Pour les autres constructions autorisées, aucune règle de hauteur n'est imposée.

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

UE 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

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

UE 11.2 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %,
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
- soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 4,50 m peuvent être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30 %.

Des pentes différentes peuvent également être admises en cas d'extension si le volume principal comporte une toiture avec une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 50 % afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse ,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

UE 11.3 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons recommandés par le nuancier départemental,
- soit par des haies vives constituées de préférence d'essences locales,
- soit par un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive et comportant ou non un muret.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone doit être assuré en-dehors du domaine public.

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

UE 13.1 Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

UE 13.2 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit. La coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

UE 13.3 Arbres, parcs et jardins remarquables :

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 5

ZONE UH

La zone UH est réservée à l'implantation d'équipements sanitaires.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes excepté dans les conditions définies à l'article UH2,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux* excepté dans les conditions définies à l'article UH2,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités artisanales et industrielles*.

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

Sont admises sous conditions :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements sanitaires et à la formation des personnels,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux* à condition qu'elles participent au fonctionnement des établissements sanitaires,
- la confortation et l'amélioration des constructions à usage d'activités existant dans la zone, à condition :
 - * qu'il n'y ait pas de changement d'affectation et,
 - * que ces opérations n'entraînent pas une extension de plus de 20 % de la surface de plancher.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existant dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension,
- les annexes dans la limite de 30 m²-d'emprise au sol et de deux annexes par unité foncière bâtie.

ARTICLE UH 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UH 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UH 3.2 Accès :

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UH 4.1 Eau potable :

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

UH 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas :

Les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonome individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

UH 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la

Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UH 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

ARTICLE UH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Peuvent toutefois être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Peuvent toutefois être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.
Pour les autres constructions aucune règle de hauteur n'est imposée.

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

UH 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

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

UH 11.2 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %,
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
- soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 4,50 m peuvent être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30 %.

Des pentes différentes peuvent également être admises en cas d'extension si le volume principal comporte une toiture avec une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 50 % afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

UH 11.3 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons recommandés par le nuancier départemental,
- soit par des haies vives constituées de préférence d'essences locales,
- soit par un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive et comportant ou non un muret.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,

- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement,

Pour les centres de formation (y compris hébergement) :

- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil,
- des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 6

ZONE UY

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales* et de dépôts qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones. Elle peut également recevoir les équipements nécessaires à son fonctionnement.

Elle comprend :

- un **secteur UYa** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- un **secteur UYc** dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires*, avec un sous-secteur **UYca** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- un **secteur UYt** dont la vocation est d'accueillir des activités tertiaires* (bureaux, services, hôtels,...),

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités agricoles ou horticoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

Sont en outre interdits :

Dans les secteurs UYc et UYca :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements industriels*,
- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements artisanaux*, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.), excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Dans les secteurs UYt :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements industriels et artisanaux*,
- les constructions d'établissements commerciaux* supérieurs à 300 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.)
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et matériaux divers.

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

Sont admis sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à une fonction de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient incluses dans le même volume que le bâtiment d'activité, jusqu'à un maximum de 100 m² de surface de plancher,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existant dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension,
- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions.

Dans les secteurs UYc et UYca :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements artisanaux* à condition qu'ils aient une activité commerciale*,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.) sous réserve qu'ils soient liés aux activités commerciales* autorisées dans la zone.

Dans le secteur UYt :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UY 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UY 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UY 3.2 Accès :

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

Les accès directs aux voies à grande circulation et aux déviations sont interdits.
Aucun accès ne peut être créé sur le boulevard Pierre de Coubertin et le boulevard Pierre Lecoq.

Dans les ZAC du Cormier IV et de l'Ecuyère, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur l'avenue de l'Atlantique, l'avenue d'Angers, le boulevard de Belgique, la RN 249 et la RD 960.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UY 4.1 Eau potable :

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

UY 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduaires industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Dans les secteurs UYa et UYca, où l'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité, les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonomes, individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

UY 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UY 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs UYa et UYca : pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossé...) doivent exister à proximité.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UY 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques. Cette implantation ne devra pas entraîner une gêne pour la circulation ou la sécurité des personnes.

Dans la zone du Carteron, les constructions doivent être implantées à :

- 50 mètres de l'axe du boulevard Pierre de Coubertin,
- 25 mètres de l'axe du boulevard Pierre Lecoq,
- 15 mètres de l'axe de la rue du Carteron et de la rue du Bordage Fontaine.
- à l'alignement ou à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies de desserte privées.

Dans la zone d'activités du Cormier, sauf dispositions particulières figurant dans les orientations d'aménagement concernant ce secteur, les constructions doivent être implantées au delà d'une limite de :

- 35 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de la RN 160 jusqu'au rond point du Cormier,
- 20 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de l'avenue de l'Atlantique entre le rond point du Cormier et le rond-point de Dénia,

- 25 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de la RN 249,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans la ZAC de l'Ecuyère, sauf dispositions particulières figurant dans les orientations d'aménagement concernant ce secteur, les constructions doivent être implantées au delà d'une limite de :

- 28 mètres à compter de l'emprise publique existante de l'avenue d'Angers (côté Sud),
- 8 mètres à compter de l'emprise publique existante de l'avenue d'Angers (côté Nord),
- 10 mètres à compter de l'emprise publique existante du boulevard de Belgique,
- 10 mètres à compter de l'emprise publique existante de la route de Toutlemonde.
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans le secteur UYt, les constructions peuvent également être implantées à l'alignement de ces voies et emprises publiques.

UY 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UY6.1:

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UY 7.1 A l'intérieur de la zone :

Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées, telles que des murs coupe-feu, sont prises pour éviter la propagation des incendies.

UY 7.2 En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones UA, UB et UC de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

UY 7.3 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les une des autres d'un minimum de 5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), tel que, par exemple, un transformateur d'électricité pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

Si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, la distance entre les constructions est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone UY et le secteur UYa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UYc et UYca, l'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs UYt, l'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 40 % de la surface de chacune des zones définies (Ecuyère et Carteron).

Toutefois, si à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est atteinte, une extension mesurée des constructions existantes pourra être autorisée sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics.

Dans le secteur UY et les secteurs UYa, UYc (sauf en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Ecuyère) et UYca, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

Dans le secteur UYt et en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Ecuyère, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UY, pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

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

UY 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

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

Les extensions et les bâtiments annexes éventuels doivent s'harmoniser avec le volume principal.

Il convient de considérer la toiture et les couvertures comme la 5ème façade du bâtiment. En conséquence, le traitement architectural de celle-ci doit être soigné.

Le recours à des écrans de végétation peut être exigé pour contribuer à intégrer les bâtiments et installations dans le paysage.

UY 11.2 Enseignes :

Les enseignes sont soumises à autorisation et doivent respecter le règlement local de publicité annexé au PLU.

UY 11.3 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures en plaques de ciment préfabriquées sont proscrites.

Dans les zones UY et le secteur UYa, on aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou treillis soudé, doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Ce dispositif doit être réalisé en coloris vert opale RAL 6026.

Les portails doivent être également réalisés en coloris vert opale RAL 6026, de préférence en barreaudage métallique.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans les secteurs UYc :

En façade de l'avenue d'Angers et de l'A87 jusqu'à l'alignement d'emprise du bâtiment, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 0,40 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées d'une haie vive et éventuellement doublée d'une grille ou de panneaux semi-rigides en treillis soudés de coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.

Dans les secteurs UYt, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,40 mètres excepté en façade de l'avenue d'Angers et de l'A87, jusqu'à l'alignement d'emprise du bâtiment, où la hauteur maximum est de 0,40 mètres.

UY 11.4 Traitement de la bordure des A87, RD960, avenue d'Angers, Bd de Belgique, route de Toutlemonde, avenue de l'Atlantique et RN 249 :

Dans les ZAC du Cormier et de l'Ecuyère :

A l'intérieur de la marge de recul définie à l'article UY6 ou dans les orientations d'aménagement :

- les espaces privatifs doivent faire l'objet d'un traitement paysager,

- l'installation de tout dispositif publicitaire, pré-enseigne ou enseigne est interdite,
- les aires de stationnement et de stockage sont proscrites.

UY 11.5 Aspect des matériaux et couleurs :

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment. Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

UY 11.6 Aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments situés le long de l'avenue de l'Atlantique, la RN160 sud, la RN249, l'avenue d'Angers, du Bd de Belgique, de l'autoroute A87, de la route de Toutlemonde et des 2 axes de desserte principaux du secteur reliant le Bd de Belgique au bois de l'Ecuyère et l'avenue d'Angers à la route de Toutlemonde.

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

UY 11.7 Eléments techniques et annexes :

Les éléments techniques et annexes (transformateurs, coffrets EDF/GDF, boîtes aux lettres...) doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 garage et 2 places extérieures par logement,

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,

- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les locaux de maintenance ou de gardiennage :

- 2 places de stationnement,

Il faut également prendre en compte, pour chacun des points cités ci-dessus, les places nécessaires au bon fonctionnement et à l'accueil du public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone d'activités du Cormier et la ZAC de l'Ecuyère :

Le long de l'avenue de l'Atlantique, de la RN160 sud, de la RN249, de l'avenue d'Angers, du Bd de Belgique, de l'autoroute A87, de la route de Toutlemonde et des 2 axes de desserte principaux du secteur reliant le Bd de Belgique au bois de l'Ecuyère et l'avenue d'Angers à la route de Toutlemonde, les aires de stationnement doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments.

L'implantation et le traitement des aires de stationnement doivent être assurés en cohérence avec celles situées sur les terrains en limites séparatives.

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

UY 13.1 Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

UY 13.2 Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.
Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 15 % de la surface totale du terrain. Les aires de stationnement non imperméabilisées (du type dalles végétalisées) pourront être intégrées aux 15% d'espaces verts à réaliser.

Toutefois dans le cadre d'une extension d'une construction antérieure à la date d'approbation du PLU, si l'emprise au sol restante ne permet pas la réalisation de 15% d'espaces verts, il

pourra être autorisé un pourcentage d'espaces verts inférieur à 15% sans jamais être inférieur à 5% de la surface du terrain.

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan de composition des espaces libres. Ce plan doit être cohérent avec le plan d'aménagement de la zone.

UY 13.3 Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

UY 13.4 **Dans la zone d'activités du Cormier et la ZAC de l'Ecuyère :**

Les marges de reculement par rapport à la RN160 sud, la RN249, la RD 960, l'avenue d'Angers, le Bd de Belgique et la route de Toutlemonde doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Elles doivent être aménagées en espace vert avec des plantations basses.

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 7

ZONE UZ

Cette zone dite "de l'aérodrome" est uniquement réservée aux activités liées à l'aéronautique.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2.

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

Sont autorisées les constructions à destination d'activités tertiaires, industrielles, artisanales ou commerciales* et de dépôts, à condition qu'elles soient liées à l'activité de l'aérodrome.

Sont autorisées également, les constructions à destination d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la sécurité et les services généraux de la zone jusqu'à un maximum de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UZ 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UZ 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UZ 3.2 Accès :

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

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

UZ 4.1 Eau potable :

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

UZ 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas :

Les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonomes, individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduaires industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

UZ 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

UZ 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

ARTICLE UZ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UZ 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- à l'alignement ou à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

UZ 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UZ6.1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UZ 7.1 A l'intérieur de la zone :

Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées, telles que des murs coupe-feu, sont prises pour éviter la propagation des incendies.

UZ 7.2 En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones UA, UB et UC de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

UZ 7.3 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les une des autres d'un minimum de 5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), tel que, par exemple, un transformateur d'électricité pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

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

UZ 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

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

Les extensions et les bâtiments annexes éventuels doivent s'harmoniser avec le volume principal.

Il convient de considérer la toiture et les couvertures comme la 5^{ème} façade du bâtiment. En conséquence, le traitement architectural de celle-ci doit être soigné.

Le recours à des écrans de végétation peut être exigé pour contribuer à intégrer les bâtiments et installations dans le paysage.

UZ 11.2 Enseignes :

En règle générale, les enseignes ne doivent pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

UZ 11.3 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques de ciment préfabriquées sont proscrites.

On aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou grillage, doublées ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

UZ 11.4 Aspect des matériaux et couleurs :

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment,

Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 garage et 2 places extérieures par logement,

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Il faut également prendre en compte, pour chacun des points cités ci-dessus, les places nécessaires au bon fonctionnement et à l'accueil du public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- UZ 13.1** Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- UZ 13.2** Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.
- UZ 13.3** Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées 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 (PADD) et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ZONE 1AU

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur 1AUd est plus spécialement destiné à accueillir à court et moyen terme, de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement et d'infrastructures nécessaires. Il est composé de deux sous-secteurs :

- un secteur 1AUdi à vocation principale d'habitat individuel,
- un secteur 1AUdc à vocation principale d'habitat collectif.

Le secteur 1AUh est destiné à l'implantation d'équipements sanitaires, à court et à moyen terme.

Le secteur 1AUyc dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires à court et moyen terme.

Le secteur 1AUy dont la vocation est d'accueillir, les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des secteurs 1AUd et 1AUy :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 1AU2, notamment les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans le secteur 1AUd :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités industrielles*.

Dans le secteur 1AUy :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités agricoles ou horticoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et matériaux divers.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les aménagements et extensions de constructions existantes, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux possibilités ultérieures d'urbanisation du secteur, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur 1AUd :

Les constructions à destination d'équipements collectifs, d'hôtels, de commerce, de bureaux et de services* sont admises sous réserve :

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- qu'elles ne présentent pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,

Ces trois conditions étant cumulatives.

En outre, dans le sous secteur 1AUdi :

Les annexes aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par annexe et d'une annexe par logement.

Dans le secteur 1AUh :

Les opérations d'aménagement ou de construction d'équipements sanitaires à condition que :

- l'opération projetée intéresse une superficie minimum de 1 ha,
- l'opération projetée ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone,
- les équipements publics nécessaires à l'opération sont pris en charge par l'aménageur.

Ces trois conditions étant cumulatives.

Peuvent être admises dans la zone :

- les constructions d'habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements sanitaires et à la formation des personnels,
- les constructions à destination de commerce et de bureaux à condition qu'elles participent au fonctionnement des établissements sanitaires.

Dans le secteur 1Auc :

Les opérations d'aménagement ou de constructions à destination de commerce, de bureaux et de services, de restauration, de stationnement, les dépôts et entrepôts commerciaux à condition que :

- l'opération projetée intéresse une superficie minimum de 1 ha,
- l'opération projetée ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone,

- les équipements publics nécessaires à l'opération sont pris en charge par l'aménageur.
Ces trois conditions étant cumulatives.

Dans le secteur 1AUy :

- les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à une fonction de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés dans la zone et qu'elles soient incluses dans le même volume que le bâtiment d'activité, jusqu'à un maximum de 80 m² de surface de plancher,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, et matériaux divers liés à une activité spécifique (recyclage...).

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

1AU 3.1 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 adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques du PLU ou sur les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement, les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les nouvelles voies en impasse doivent permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie... :

- soit de faire aisément demi-tour par la mise en œuvre d'un aménagement spécifique dans la partie terminale de la voie (placette de retournement). Dans ce cas les dimensions de cette placette devront être conformes au CCTP de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais.
- soit par un dispositif (borne rétractable...) leur permettant d'assurer une collecte ou une desserte continue (sans demi-tour, ni marche arrière).

1AU 3.2 Accès :

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

Les accès directs aux voies à grande circulation et aux déviations sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

En outre, dans le secteur 1AUy :

Dans la ZAC du Cormier V, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur la voie communale n°2, la RD 202 et la RD 160.

ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AU 4.1 Eau potable :

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

1AU 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduaires industrielles doit être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

1AU 4.3 Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément au Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Communauté d'Agglomération du Choletais et notamment aux règles techniques de mise en œuvre du zonage eaux pluviales sur la commune de Cholet arrêtées dans le règlement des eaux pluviales en vigueur.

En outre dans le secteur 1AUy :

Dans la ZAC du Cormier V, tout rejet vers les zones humides est interdit. Tout projet de construction doit présenter un coefficient d'imperméabilisation maximal de 75%. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser sur leur parcelle, les ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés permettant de gérer le surplus.

1AU 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

En matière d'énergie, il conviendra dans la mesure du possible de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AU 6.1 Règles générales :

En dehors des secteurs 1AUd et 1AUy :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, et les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- 25 mètres de la limite de l'emprise publique de l'Avenue du Lac dans **le secteur 1AUyc**,

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Dans le secteur 1AUd :

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant sur le règlement graphique. En l'absence de celle-ci, les constructions peuvent être édifiées en respectant les règles suivantes :

pour les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait. Dans ce cas, la construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement.

pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait. Dans ce cas, la construction doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement,
- soit dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de l'alignement.

Dans le secteur 1AUy :

Sauf dispositions particulières figurant dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RD 160,
- 8 mètres au moins de l'axe de la voie communale n°2 et de la RD 202,
- 5 mètres au moins de l'axe des autres voies et emprises publiques.

1AU 6.2 Dispositions particulières :

En dehors du sous secteur 1AUd :

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des zones de parkings groupés, chemins piétonniers et espaces verts publics.

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article 1AU6.1, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

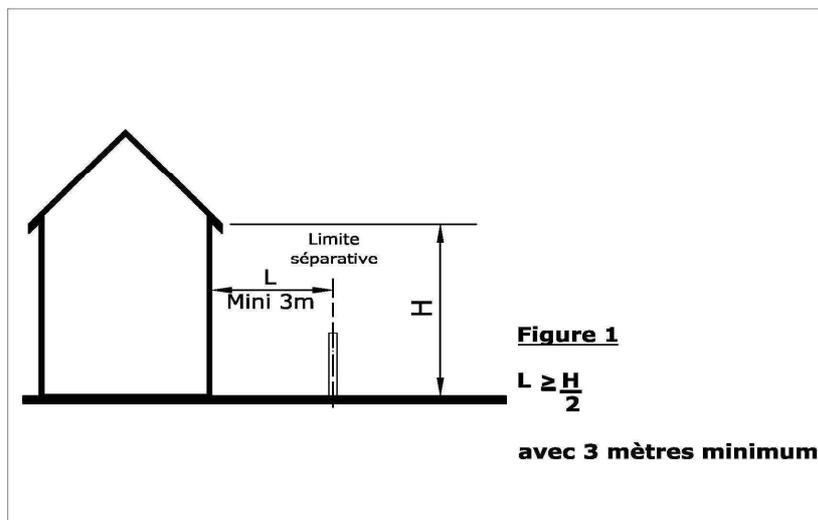
ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AU 7.1 Règle générale :

Dans les zones 1AUd et 1AUh

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois dans le cadre d'une opération groupée à vocation d'habitat, comportant 5 logements et plus, cette marge peut être réduite à 2 mètres, à condition que cette implantation soit la résultante d'un parti pris urbain et architectural.

Dans la zone 1AUyc

A l'intérieur de la zone :

Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées, telles que des murs coupe-feu, sont prises pour éviter la propagation des incendies.

En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec les zones UA, UB, UC et 1AUd de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

Dans les zones 1AUy

A l'intérieur de la zone :

Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées, telles que des murs coupe-feu, sont prises pour éviter la propagation des incendies.

En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec les zones UA, UB, UC et 1AUd de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

1AU 7.2 Autres implantations :

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article 1AU7.1, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines non couvertes, les annexes aux constructions d'une emprise maximale de 15 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zones 1AUh et 1AUd

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1AU 8.1 Pour le secteur 1AUd :

Les constructions à destination d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres..

Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les annexes.

1AU 8.2 Pour le secteur 1AUh :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

1AU 8.3 Pour le secteur 1AUyc :

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), tel que, par exemple, un transformateur d'électricité pour lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

Si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, la distance entre les constructions est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

1AU 8.4 Pour le secteur 1AUy :

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les unes des autres d'un minimum de 5 mètres, sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), tel que, par exemple, un transformateur d'électricité pour

lequel il n'est pas fixé de règle, si les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie sont satisfaites.

Si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, la distance entre les constructions est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

1AU 9.1 Pour le secteur 1AUh :

Article non réglementé.

1AU 9.2 Pour le secteur 1AUd En dehors du sous secteurs 1AUdc

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Dans le sous-secteur 1AUdc

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

1AU 9.3 Pour le secteur 1AUyc :

L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

1AU 9.4 Pour le secteur 1AUy :

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1AU 10.1 Règles générales

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics.

1AU 10.2 Pour le secteur 1AUd

1AU 10.2.1 Hauteur maximale :

En dehors du sous secteur 1AUdc

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

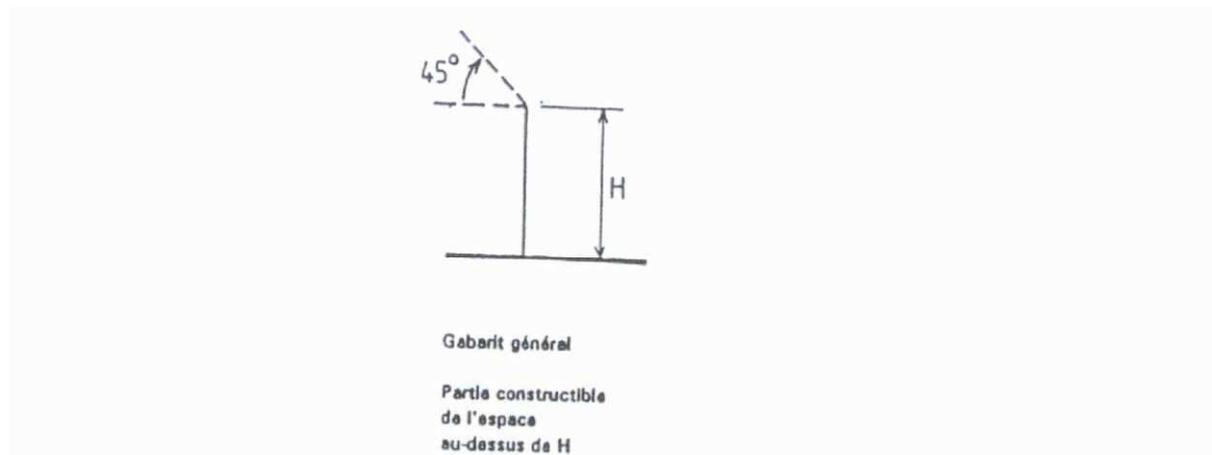
La hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Dans le sous secteur 1AUdc

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

1AU 10.2.2 Gabarit des constructions :

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.



Des éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

1AU 10.3 Pour le secteur 1AUh

Article non réglementé.

1AU 10.4 Pour le secteur 1AUyc

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout de la toiture. Une tolérance maximale de 1 mètre supplémentaire peut être admise par rapport à la cote la plus défavorable pour adaptation au relief.

1AU 10.5 Pour le secteur 1AUy

Hauteur maximale :

Non réglementé

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

1AU 11.1 Pour le secteur 1AUd :

1AU 11.1.1 Façades :

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

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine et Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit. Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

1AU 11.1.2 Couvertures :

La couverture des constructions doit être réalisée :

- soit avec des toitures terrasses, partielles ou totales accessibles ou non,
- soit avec des toitures végétalisées,
- soit avec des toitures à pentes recouvertes de tuiles ou de zinc.

Pour les toitures recouvertes de tuiles, celles-ci devront être de teinte naturelle et uniforme ou en terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit. Les toitures en tuiles doivent comporter un débord de 30 cm minimum par rapport à la façade. Toutefois ce débord pourra, en tout ou partie, ne pas être imposé dans le cadre d'un parti pris architectural clairement affiché.

D'autres types de couvertures peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du parti pris architectural envisagé.

En outre les pastiches de matériaux de couverture traditionnels (tuiles, ardoises, ...) sont interdits.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1AU 11.1.3 Clôtures :

1AU 11.1.3.1 Règles générales

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits. L'utilisation du ciment naturel de couleur grise est interdit.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

1AU 11.1.3.2 En dehors des sous secteurs 1AUdi et 1AUdc

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

En bordure des emprises publiques et dans les marges de recul définies à l'article 1AU6, la hauteur maximale d'une clôture est de **1,40 mètres**.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier,
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres⁽¹⁾ sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci,
- en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies. Dans ce cas, la réalisation de fenêtres pourra ne pas être imposée si le linéaire de la clôture considérée est inférieur à 15 mètres.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de **2,00 mètres**.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé.

(1) Il faut entendre par "fenêtre" les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.). En façade sur rue principale, si la fenêtre possède des éléments pleins, la hauteur de ceux-ci ne devra en aucun cas dépasser 1,40 m.

1AU 11.1.3.3 Dans le sous secteur 1AUdi

En limite d'emprise publique, les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois non opaques, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un treillis soudé,
- soit par une ganivelle en bois brut de sciage, doublée ou non d'une haie vive,
- soit par des clôtures en bois à barreaudages verticaux non opaques,
- soit par des murets en pierres ou en maçonnerie d'une hauteur de 0.60m. Ces murets pourront être réalisés en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit (de la teinte des matériaux traditionnels) et surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou doublés d'une haie vive.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

1AU 11.1.3.4 Dans le sous secteur 1AUdc

En bordure des voies publiques, la transition entre l'espace public et l'espace privé devra être traitée sous forme végétale, c'est à dire plantée d'arbres, de bosquets, de massifs arbustifs, de plantes couvre-sol. Ces espaces de transition végétalisés pourront être doublés d'une grille ou d'un treillis soudé, noyé dans la végétation, d'une hauteur maximale de 1,80 m, si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- par des murs réalisés en pierre de pays, gabions, maçonnerie recouverte d'un enduit lissé, béton... l'enduit devant être en harmonie avec la construction ;
- par des palissades bois, non opaques, constituées de bastings en bois brut (ni peints, ni lasurés) disposés verticalement ;
- par une grille métallique doublée ou non d'une haie vive, ou des cables tendus sur une armature métallique légère, support de végétation grimpante ;
- par une clôture végétale.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- par des murs réalisés en pierre de pays, gabions, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit lissé, béton..., l'enduit devant être en harmonie avec la construction ;
- par une grille métallique doublée ou non d'une haie vive, ou des cables tendus sur une armature métallique légère, support de végétation grimpante ;
- par une clôture végétale.

1AU 11.2 Pour le secteur 1AUh :

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

Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines, soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %, soit avec un effet ardoisé (ardoise...).

Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 4,50 m peuvent être couvertes d'une toiture avec une pente inférieure à 30 %.

Des pentes différentes peuvent également être admises en cas d'extension si le volume principal comporte une toiture avec une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 50 % afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

D'autres matériaux de couverture et d'autres formes de toitures (ex : toiture terrasse ,...) peuvent être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles devront être constituées :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons recommandés par le nuancier départemental,
- soit par des haies vives constituées de préférence d'essences locales,
 - soit par un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive et comportant ou non un muret.

1AU 11.3 Pour le secteur 1AUyc :

Façade et couverture

Les façades et les toitures vues depuis la RD 20 doivent faire l'objet d'une recherche architecturale susceptible de mettre en valeur le caractère des espaces d'activités.

Lorsqu'elles ne participent pas pleinement à la composition architecturale du bâti (recherche de qualité) les toitures en pente doivent masquées par des bandeaux établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

L'emploi de la tuile et de la tôle ondulée galvanisée est interdit en couverture.

Les éléments techniques de ventilation (extracteurs, climatiseurs, condensateurs, compresseurs...) doivent être intégrés dans les volumes des bâtiments ou dans les toitures en utilisant des artifices architecturaux de manière à atténuer la visibilité depuis la RD 20.

Clôtures

En façade de la RD 20 jusqu'à l'alignement d'emprise du bâtiment, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

Dans les autres cas (clôtures à l'alignement et en limites séparatives) les clôtures doivent être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage en treillis soudés sur piquets métalliques de coloris vert opale RAL 6026 ou de couleur similaire.

1AU 11.4 Pour le secteur 1AUy :

Façade et couverture :

D'une manière générale, la volumétrie des constructions sera sobre, basée sur l'association de volumes simples.

L'attention sera portée sur l'équilibre de traitement entre toutes les façades, y compris la qualité des façades arrières sur les espaces verts et ou naturels et des pignons.

Il convient de considérer la toiture et les couvertures comme la 5ème façade du bâtiment. En conséquence, le traitement architectural de celle-ci doit être soigné. Toutes les toitures seront dissimulées par la ligne d'acrotère, excepté sur les volumes bâtis recouverts de panneaux photovoltaïques ou autre dispositif lié à la démarche environnementale, ou pour toute autre toiture d'expression très contemporaine ou formellement innovante.

Un soin tout particulier sera porté à l'intégration du bâti et à la qualité architecturale des éléments techniques.

Le recours à des écrans de végétation peut être exigé pour contribuer à intégrer les bâtiments et installations dans le paysage.

Enseignes :

Les enseignes sont soumises à autorisation et doivent respecter le règlement local de publicité annexé au PLU.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures en plaques de ciment préfabriquées sont interdites. Pour les clôtures en limite séparative, on aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou treillis soudés de couleur identique à la clôture implantée en limite d'emprise publique c'est à dire gris foncé ou noir.

Les portails d'accès devront également être réalisés en coloris gris foncé ou noir de préférence en barreaudage métallique.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment. Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Aires de stockage

Les stockages de matériaux visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisés. Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être masqués soit par un élément architectural établi en cohérence avec le bâtiment principal, soit par une haie arbustive et/ou arborée d'une hauteur au moins égale au $\frac{3}{4}$ de la hauteur de stocks.

ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1AU 12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

1AU 12.2 En dehors du secteur 1AUy

1AU 12.2.1 Règles générales

Pour les constructions à destination d'habitation :

- en dehors du sous secteur 1AUdc
2 places de stationnement par logement accessibles depuis la voie d'accès dont une place non-couverte minimum.

En cas d'extensions ou de modifications, il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes qui doivent être conservées.

- dans le sous secteur 1AUdc

1 place par tranche de 65 m² de surface-de plancher avec 1 place minimum par logement.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert enterré ou semi-enterré.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,
- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré et du 2^{ème} degré. Les établissements du 2^{ème} degré doivent en outre comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 5 élèves.
 - 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes. Ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.
- En outre, doivent être réservés, les espaces utiles au stationnement des véhicules des personnels nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus, des places de stationnement doivent être prévues sur les espaces communs dans la proportion d'une place pour 4 logements.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements

nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

1AU 12.2.2 Dispositions particulières pour les deux – roues :

- En dehors du sous secteur 1AUdc
non réglementé

- Dans le sous secteur 1AUdc

il est exigé :

- pour l'habitat : 1 place minimum par logement
- pour les commerces, bureaux et services : 1 place minimum par 200 m² de surface de plancher
- pour les autres locaux : (activités, équipements enseignement...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire avec un minimum de 2 places par équipement.

Les places de stationnement créées doivent être aisément accessibles. La surface minimale exigée pour une place de deux roues est de 1 m².

1AU 12.3 Dans le secteur 1AUy

1AU 12.3.1 Règles générales

Au-delà des espaces à aménager pour le transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires, pour le stationnement des visiteurs et l'accueil éventuel du public et pour le stockage éventuel de véhicules. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 garage et 1 place extérieure par logement.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

Pour les activités d'entrepôt :

- 1 place de stationnement pour deux emplois

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les locaux de maintenance ou de gardiennage :

- 2 places de stationnement.

Pour le stationnement deux roues :

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement pour 15 places de stationnement véhicules avec un minimum de deux places par parcelle

1AU 12.3.2 Dispositions particulières

Pour les autres établissements non prévus à l'article 1AU 12.3.1 : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus, des places de stationnement doivent être prévues sur les espaces communs dans la proportion d'une place pour 4 logements.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou de réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres (à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective), les emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut toutefois être tenu quitte de cette obligation en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur devra verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1AU 13.1 Espaces libres et plantations :

Pour le secteur 1AUd :

Règle générale

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de 10 logements et plus, il peut être imposé qu'une partie de la zone aménagée soit ouverte au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons. Cette superficie peut aller jusqu'à 10 % de la surface aménagée.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

En dehors du sous secteur 1AUdc

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 50% de la parcelle doit être paysagée. Ces espaces peuvent comprendre les terrasses et les aires de stationnement si elles sont réalisées avec des matériaux perméables.

Dans le sous secteur 1AUdc

Au moins 40% de la parcelle doit être paysagée.

Ces espaces peuvent comprendre terrasses et aires de stationnement, si elles sont réalisées avec des matériaux perméables et peuvent être réalisés sur la dalle de couverture du rez-de-chaussée.

En outre, les surfaces plantées en pleine terre doivent représentées au minimum 10% de la parcelle. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Pour le secteur 1AUh :

50 % de la superficie non bâtie et non utilisée pour le stationnement doit être paysagée.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

Pour le secteur 1AUyc :

La conception de l'aménagement des espaces de stationnement, des espaces de stockage, des espaces de travail et des espaces techniques extérieurs doivent faire l'objet d'une attention particulière afin que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité d'ensemble recherchée.

Bordure de la RD20 : à l'intérieur de la marge de recul définie dans les orientations d'aménagement :

- les espaces privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de pelouse ou de prairie naturelle. Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des paysagements, des ouvrages techniques d'infrastructures et des bassins d'orage, est interdite.
- L'installation de tout dispositif publicitaire, pré enseigne ou enseigne est interdite,
- Les aires de stationnement et de stockage sont interdites.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. Les espaces persistantes ne doivent pas excéder 50% de la quantité plantée.

Les aires de stockage doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments situés le long de la RD20.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est à dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 15 % de la surface totale du terrain.

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan de composition des espaces libres. Ce plan doit être cohérent avec le plan d'aménagement de la zone.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

Pour le secteur 1AUy :

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations.

Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 15 % de la surface totale du terrain. Les aires de stationnement non imperméabilisées (du type dalles végétalisées) pourront être intégrées aux 15% d'espaces verts à réaliser.

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan de composition des espaces libres. Ce plan doit être cohérent avec le plan d'aménagement de la zone.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet ou d'une cépée au minimum pour 4 places de stationnement.

1AU 13.2 Obligation de planter

Les plantations existantes, doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales variées (cf liste des végétaux en annexe).

Pour le sous secteur 1 AUdi

La plantation d'un arbre fruitier de haute tige est obligatoire à raison d'un sujet par parcelle minimum.

1AU 13.3 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit. La coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

1AU 13.4 Arbres, parcs et jardins remarquables :

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ZONE 2AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipements. C'est sur cette zone non construite que la commune envisage son développement urbain.

La zone 2AU ne deviendra constructible qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2AU2, notamment les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux possibilités ultérieures d'urbanisation du secteur, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2AU 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci.

2AU 6.2 Dispositions particulières :

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres au moins des zones de parkings groupés, chemins piétonniers et espaces verts publics.

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article 2AU6.1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2AU 7.1 Règle générale :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

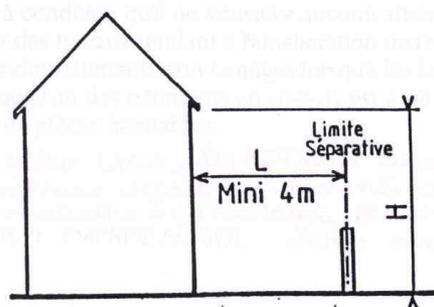


Figure 1

$$L \geq \frac{H}{2}$$

avec 4 mètres minimum

Peuvent toutefois être implantées en limite séparative les constructions d'une hauteur inférieure à 4,50 mètres et les constructions adossées en totalité aux constructions existantes sur le fond voisin.

2AU 7.2 Autres implantations :

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article 2AU7.1, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines non couvertes ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Pour les constructions à destination d'habitation, la **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

ARTICLE 2AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à destination d'habitation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A »

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONE A

La zone A est une zone naturelle protégée réservée aux activités agricoles ainsi qu'aux habitations et annexes liées à ces activités.

Le secteur Ae correspond à la zone de frange urbaine du secteur de l'Ecuyère dans laquelle il convient de conserver un paysage agricole.

Le secteur Ap correspond à un espace agricole d'intérêt patrimonial (bâti et naturel). Les interventions sur cet espace doivent donc respecter la sensibilité du milieu. Les prescriptions qui suivent visent à maintenir la qualité des paysages et éviter la dispersion des constructions. Des aménagements et des constructions liés aux activités agricoles peuvent être réalisés dans la limite des prescriptions qui suivent.

Son périmètre correspond à celui de la zone ZPN déterminée dans le cadre de la ZPPAUP.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes,
- les dépôts véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire* non directement liées à une exploitation agricole,
- les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles.

Dans le secteur Ap, sont en outre interdites :

- les éoliennes.

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

Sont admis sous conditions :

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ae, sont admises sous réserve qu'ils ne puissent constituer un préjudice au développement des activités agricoles et porter atteinte à l'environnement :

- les logements de fonction indispensables aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des activités agricoles existantes, à condition qu'ils soient situés à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, sauf si cette distance ne peut être respectée compte tenu de la structure de l'exploitation ou de la configuration des lieux,
- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et d'être situées à proximité de l'élément bâti dont elles dépendent,
- la réfection et la transformation d'un bâtiment dans le cadre d'un aménagement à destination d'hébergement de loisirs ou d'activités touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge,...) à condition que cet aménagement soit complémentaire d'une exploitation agricole et s'inscrive dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti de qualité architecturale,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existant dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions,
- les étangs et plans d'eau à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles ou piscicoles.

Dans le secteur Ae :

- les installations et constructions nécessaires à la poursuite des activités agricoles existantes ainsi que leurs extensions, à condition :
 - * d'être situées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité existant, sauf si cette distance ne peut être respectée compte tenu de la structure de l'exploitation ou de la configuration des lieux,
 - * d'être compatibles avec les orientations d'aménagement concernant le secteur de l'Ecuyère.

Dans le secteur Ap :

- les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles existantes, à condition d'être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature. Des implantations différentes peuvent exceptionnellement être acceptées lorsque la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne permettent pas une implantation satisfaisante des constructions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Dans les zones A et le secteur Ap concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

A 3.1 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 caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

A 3.2 Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

A 4.1 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.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation peut être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ayant pour vocation la location ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

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.

A 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent soit être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par dispositif permanent de traitement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

A 4.3 Eaux pluviales :

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci.

A 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article A6.1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les piscines non couvertes et les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m².

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

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et que les constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies*.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 Dispositions générales :

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

La hauteur maximale des constructions autres que les bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.,
- aux équipements et édifices publics.

A 10.2 Dans le secteur Ap :

Les constructions de hauteur importante (plus de 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faitage) peuvent être interdites dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard, ...) ou n'être autorisées que sous réserve de prévoir des dispositions d'intégration paysagère adaptées (plantations de haie, adaptation du niveau d'implantation, ...).

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

A 11.1 Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

A 11.2 Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment, neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour doivent être traitées avec le même soin et la même qualité.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les constructions agricoles doivent être construites :

- soit en tôles de fibrociment de teinte naturelle,
- soit en bois traité avec un produit de teinte grise à noire, ou que l'on laissera vieillir naturellement (à l'exclusion de tout verni ou lazure équivalente)
- soit en tôles métalliques peintes de couleur grise. Les gris clair et les gris bleu sont à éviter au profit de gris plus chauds et soutenus ; les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 peuvent servir de référence.

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

Des matériaux non traditionnels peuvent être autorisés, notamment pour les bâtiments agricoles, dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

A 11.3 Toitures :

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes, le nombre de versants et les matériaux doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'ardoise ou la tuile de terre cuite soit de teinte naturelle et uniforme, soit présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.
 - pour les bâtiments agricoles, tôles de fibrociment de teinte naturelle ou tôles métalliques peintes de couleur grise. Les gris clair et les gris bleu sont à éviter au profit de gris plus chauds et soutenus ; les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 peuvent servir de référence.
- Sont interdites, les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

A 11.4 Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Pour les terrains bâtis :

Les clôtures éventuelles sont constituées :

- soit par un mur ou un muret droit ou à redans d'une hauteur de 0,60 m. Lorsque le terrain est en pente cette hauteur peut être comprise entre 0,60 et 1,20 m. Il peut être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouvert d'enduit (de la teinte des

- matériaux traditionnels) et surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive,
- soit par une haie bocagère
 - soit par un grillage doublé ou non d'une haie bocagère.

Pour les terrains non bâtis :

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, par exemple avec des piquets bois ou métal fin et du grillage de préférence à large maille.

Dans le secteur Ap :

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles sont toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les haies et talus existants sont maintenus.

Les nouvelles clôtures devront être traitées en cohérence avec celles déjà existantes sous forme :

- de murs de maçonnerie de pierre de pays,
- de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de celles-ci.

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

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

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

A 13.1 Obligation de planter

Conformément à la loi Paysage, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan de plantation permettant de localiser sur la ou les parcelles concernée(s) les différentes espèces végétales prévues.

Les plantations existantes, doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales variées (cf liste des végétaux en annexe).

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

A 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

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

ZONE N

Cette zone comprend les terrains qui nécessitent une protection en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels ou de l'intérêt des paysages et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

L'activité agricole participe à l'équilibre du paysage.

Cette zone comprend :

- **des secteurs Nc** qui correspondent à des secteurs d'extraction de minéraux : carrières de la Godinière et de la Roche-Atard ;
- **des secteurs Nd** qui concernent les secteurs pouvant accueillir des activités de détente ;
- **des secteurs Ne** qui correspondent à des sites naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : station d'épuration) ;
- **des secteurs Nj** qui correspondent aux espaces naturels à vocation de jardins ;
- **des secteurs Nv** qui correspondent aux espaces dans lesquels sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.
- **un secteur Nh** qui correspond à la zone naturelle préservée, située au cœur de la zone d'activités du Cormier V, présentant notamment des caractéristiques de zones humides devant être préservées.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits excepté dans les conditions définies à l'article N2.

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

Sont admis sous conditions :

N 2.1 En dehors du secteur Nh

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- l'extension des constructions à usage d'habitation existant dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de Surface de plancher après extension,
- les annexes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie,
- les piscines non couvertes,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions.

Sont en outre admis sous conditions :

- **dans le secteur Nc**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières,
- **dans le secteur Nd**, les infrastructures et équipements légers liés à l'accueil sur le site et à sa gestion,
- **dans le secteur Ne**, les constructions et installations liées aux équipements collectifs existants tels que stations de pompage, d'épuration et de lagunage,
- **dans le secteur Nj**, les abris pour le jardinage s'il s'agit de structures légères et sans fondations, d'une surface inférieure ou égale à 10 m² pour les abris individuels et 20 m² pour les abris collectifs dans le cadre d'un groupe de jardins familiaux.
- **dans le secteur Nv**, les constructions et installations liées à l'accueil et au stationnement des gens du voyage.

Dans les zones N concernées par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

N 2.2

Dans le secteur Nh

Son admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires au projet de renaturation du site, ou à la réalisation des équipements publics d'infrastructure,
- les équipements publics d'infrastructure,
- les aménagements légers liés à la réalisation de cheminements piétonniers et à la gestion du site.

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

N 3.1

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 caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

N 3-2 Accès :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

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

N 4.1 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.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation peut être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ayant pour vocation la location ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

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.

Dans les zones sensibles des périmètres de protection rapprochée des captages de Ribou et Rucette, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

N 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent soit être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par dispositif permanent de traitement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

N 4.3 Eaux pluviales :

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

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

N 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci.

N 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article N6.1:

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions des constructions existantes à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics.

Dans le secteur Nj, la hauteur maximum des abris de jardins est de 2,50 mètres.

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

N 11.1 Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

N 11.2 Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment, neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour doivent être traitées avec le même soin et la même qualité.

Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

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

Des matériaux non traditionnels peuvent être autorisés, notamment pour les bâtiments agricoles, dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

N 11.3 Toitures :

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes, le nombre de versants et les matériaux doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

pour les constructions à destination d'habitation, l'ardoise ou la tuile de terre cuite soit de teinte naturelle et uniforme, soit présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.

- pour les bâtiments agricoles, tôles de fibrociment de teinte naturelle ou tôles métalliques peintes de couleur grise. Les gris clair et les gris bleu sont à éviter au profit de gris plus chauds et soutenus ; les couleurs RAL 7003, 7030, 7038 peuvent servir de référence.

Sont interdites, les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

N 11.4 Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Pour les terrains bâtis :

Les clôtures éventuelles sont constituées :

- soit par un mur ou un muret droit ou à redans d'une hauteur de 0,60 m. Lorsque le terrain est en pente cette hauteur peut être comprise entre 0,60 et 1,20 m. Il peut être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouvert d'enduit (de la teinte des matériaux traditionnels) et surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive,
- soit par une haie bocagère
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie bocagère.

Pour les terrains non bâtis :

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, par exemple avec des piquets bois ou métal fin et du grillage de préférence à large maille.

N 11.5 Dans le secteur Nj, les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou en matériaux ayant la même apparence.

Les couvertures doivent être réalisées avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile,...) avec une pente de 30 à 50 %.

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

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

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

N 13.1 Obligation de planter

Conformément à la loi Paysage, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan de plantation permettant de localiser sur la ou les parcelles concernée(s) les différentes espèces végétales prévues.

Les plantations existantes, doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales variées (cf liste des végétaux en annexe). Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

N 13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 13.3 Arbres, parcs et jardins remarquables

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

Les boisements doivent être soigneusement entretenus. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais peut être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu. Des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection de ces boisements.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Liste de quelques végétaux pouvant être utilisés pour la constitution de haies (adaptée à partir de la liste proposée par le Service du Conseil Général)

ARBRES DE HAUT-JET

Alisier (*Sorbus torminalis*)
Aulne commun (*Alnus glutinosa*)
Châtaignier commun (*Castanea sativa*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
Chêne rouvre (*Quercus sessiliflora*)
Chêne tauzin (*Quercus toza*)
Cormier (*Sorbus domestica*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
Peuplier noir (*Populus nigra*)
Robinier (*Robinia pseudoacacia*)
Tilleul (*Tilia cordata*)

ARBRES DE MOYENNE GRANDEUR

Bouleau commun (*Betula verrucosa*)
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Noisetier commun (*Corylus avellana*)
Osier des vanniers (*Salix viminalis*)
Poirier franc (*Pyrus cordata*)
Pommier franc (*Malus sylvestris*)
Saule Marsault (*Salix caprea*)

ARBUSTES BUISSONNANTS

Aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*)
Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) dans le respect de la réglementation en vigueur
Bourdaïne (*Frangula alnus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène commun (*Ligustrum Vulgare*)

GLOSSAIRE

Activités :

Les constructions à usage d'activités industrielles

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels correspondent à l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables (article R520-1-1 du code de l'urbanisme).

Les constructions à usage d'activités artisanales

Les activités artisanales correspondent à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Les constructions à usage d'activités commerciales

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

Les constructions à usage d'activités tertiaires

Les constructions à usage d'activités tertiaires regroupent l'ensemble des constructions à usage de bureaux et de services.

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

Ce groupe regroupe partiellement le précédent. En effet, une agence de voyage par exemple est une activité commerciale et de service.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit de l'alignement existant au jour de la décision.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol, débords (balcons, terrasse, débords de toiture) et sous-sol compris.

Espaces libres paysagers :

Constituent les espaces libres paysagers : les parcs, jardins, squares, aires de jeux pour enfants, jardins familiaux, les cheminements piétonniers, les coulées vertes qui servent d'espace de détente et de loisirs, d'espaces de liaison entre îlots et quartiers...