

PLAN LOCAL

D'URBANISME



REÇU LE

27 SEP. 2017

SOUS-PREFECTURE
DE CHOLET



Règlement

Dossier vivant



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

CHOlet[®]
l'entrepreneante

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
- Mise en compatibilité approuvée le 08/12/2014
- Modification N°14 approuvée le 14/09/2015
- Modification N°15 approuvée le 12/12/2016
- Modification simplifiée N°1 approuvée le 18/09/2017

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	24
CHAPITRE 3 - ZONE UC.....	34
CHAPITRE 4 - ZONE UE.....	47
CHAPITRE 5 - ZONE UH.....	55
CHAPITRE 6 - ZONE UY.....	61
CHAPITRE 7 - ZONE UZ.....	72
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	79
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	103
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	114
Liste de quelques végétaux pouvant être utilisés pour la constitution de haies.....	123
Glossaire.....	124

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants et R. 151-1 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. 113-1 et L. 113-2 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 sur l'ensemble du territoire.

2.2 Conformément au code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception de certaines règles notamment les articles suivants :

Article-L. 111-11 : Desserte par les réseaux

Articles L. 111-15 et L. 111-23 : Reconstruction après sinistre

Article L. 111-16 : Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111- 2 : Salubrité et sécurité publique

Article R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Article R. 111- 23 : Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111- 25 : Création d'aire de stationnement

Article R. 111-15 : Respect des protections d'environnement

Article R. 111-27 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager et écologique

- 2.3** Un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis de construire ou une déclaration préalable à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, lorsque le projet objet de la demande est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. En aucun cas le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 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 **UEI** et **UEn**,
- la zone **UH**,
- la zone **UY** et les secteurs **UYa**, **UYc**, **UYca**, **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**, **1AUy** 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**, **Ap**, **At**, **Av** et **Avt**.

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 L. 152-2, 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. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-3 à R. 113-8, R. 421-23 et R. 421-23-2 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 L. 151-23 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. 151-19 : ils sont repérés au plan par un graphisme spécifique.

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. 152-3 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.

ARTICLE 5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risque sismique

La commune de Cholet est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter les annexes du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (<http://www.planseisme.fr>) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter les annexes du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Risque lié à l'exposition au radon

La nature du sous-sol de certaines communes du département du Maine-et-Loire favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements (DREAL des Pays de la Loire).

Il conviendra de prendre des mesures en fonction de ce risque, notamment par le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public...

Risque lié aux inondations

Une partie du territoire communal présente des risques d'inondations occasionnés par les débordements de La Moine. Ce risque a été identifié et a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPRI) qui a été approuvé le 15 octobre 2008 par arrêté préfectoral D3-2008 n° 599: le PPRi du Val de La Moine.

Le règlement du PPRi fixe notamment la liste des aménagements et des constructions autorisés (Voir en annexe du PLU).

Risque lié à un problème technologique

Une partie du territoire communal est concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 18 février 2013, autour du site EPC France implanté sur la commune de Mortagne sur Sèvre en Vendée et impactant des terrains situés sur la commune associée du Puy-Saint-Bonnet par un effet de surpression et de projection (Voir en annexe du PLU).

Risque lié à une rupture de barrage

Le risque pris en compte dans le cadre du Plan Particulier d'Intervention (P.P.I Verdon), approuvé par arrêté préfectoral du 24 avril 2008, est celui d'une crue exceptionnelle engendrant l'effacement total du barrage du Verdon, avec rupture également du barrage du Moulin Ribou, situé quelques kilomètres en aval. La montée progressive et exceptionnelle des eaux permet de prendre toutes les dispositions utiles pour avertir et mettre en sécurité la population choletaise. Une évacuation vers les points de rassemblement puis, au besoin, sur des centres d'hébergement d'urgence, peut être décidée par la Cellule de Crise Communale.

Risque lié à des cavités souterraines

Une partie du territoire communal est concernée par l'aléa cavité souterraines, notamment dans la partie agglomérée de Cholet. Il est donc fortement conseillé, dans le cas de projets de construction, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la fiabilité des projets, notamment dans le cadre d'études techniques réalisée par un bureau d'études spécialisé. (voir en annexe du PLU).