

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

Information : L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'activités artisanales nuisantes,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ✓ La démolition des bâtiments identifiés au document graphique sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE UB 3 - Accès et Voirie :**1- Accès***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies à créer ou à aménager favoriseront les modes doux de déplacements.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux :

1°/ - Eau

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Cf: se référer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Choletais annexé au présent dossier de PLU.

b) Eaux pluviales

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, de recueillir les eaux pluviales des toitures non végétalisées et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, ...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3° - Electricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains :

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ⊗ Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

En limites des zones d'activités, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- ↳ Lorsqu'une construction est implantée dans les marges d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures ou 6 m au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers. Cette hauteur à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère est portée à 9 m pour les constructions de type collectif.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,5m au faîtage.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions**Généralités**

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, abris... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

-
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Couvertures- toitures

- Les châssis de toit doivent être encastrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées (végétalisées, gravillonnées, ...) et l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée.

Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires. ***Elles sont soumises à autorisation préalable.***

- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits et peints, les palplanches, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur le domaine public, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 m. En limites séparatives la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE UB 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les essences locales sont préférées.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini :

Non réglementé.