

**Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UY**

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 UY 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, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, de recyclage.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- ✓ Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation constituant un logement lié et nécessaire à la surveillance, ou au gardiennage des occupations admises dans la zone, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité et de ne pas excéder 70 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
- ✓ 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.
- ✓ Toute suppression totale ou partielle des haies protégées en application de l'article L.123.1.5.III.2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme (voir identification aux documents graphiques) est soumise à autorisation préalable de la commune. Leur suppression pourra être autorisée dans le cas de création d'accès ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures.

**ARTICLE UY 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 déchets 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. En outre, on privilégiera l'accès sur la voirie d'intérêt communautaire.

## **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 (véhicules légers, poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets) de faire demi-tour aisément.

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

### **ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux :**

#### **1°/ - Eau**

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

Nota : le réseau d'eau potable doit être disconnecté des eaux de process industriel.

#### **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, conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

**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 UY 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 UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à :

- 10 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales,
- 5 m minimum en retrait dudit alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

**ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative (sous réserve de l'existence d'un mur coupe feu)
- En limites séparatives avec des constructions résidentielles, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 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.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés et couverts en bardage.
- Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site. Les couleurs mates sont imposées.
- 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.

**Enduits, bardage et peintures de ravalement**

- Le blanc pur n'est pas autorisé.

### 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.

### **ARTICLE UY 12 - Stationnement :**

Le stationnement de tous les 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 UY 13 - Espaces libres et plantations :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En cas de nouvelles plantations les essences locales en mélange sont préférées.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

### **ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non réglementé.