

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Cette zone correspond aux espaces d' extension récente de l' urbanisation, ou équipés de tous les réseaux de viabilité, justifiant leur vocation urbaine. Cette zone est essentiellement à vocation résidentielle, même si elle a pu accueillir dans le passé des établissements d' activités économiques artisanaux ou industriels dans Vihiers, et artisanaux ou agricoles sur Saint-Hilaire-du-Bois et le Voide.

L' aménagement de ces secteurs devra faire l' objet d' une réflexion d' ensemble, la cohérence de l' aménagement étant recherché. Ainsi, il doit respecter les orientations d' aménagement figurant au dossier PLU (pièce 2b). Les informations (écrites et graphiques) contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations ou constructions devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces espaces se sont développés sous la forme pavillonnaire, organisée le long des voies, ou en écharpe sur le bâti ancien périphérique des centres bourgs. Les opérations groupées de type lotissement y sont privilégiées.

Cette urbanisation, pouvant parfois manquer de cohésion, se distingue surtout par la faible densité des constructions, et des formations végétales de clôture standardisées.

L' objectif du règlement est ici d' établir une continuité urbaine s' harmonisant avec le bâti central, en affirmant la vocation résidentielle de l' espace, et une organisation des liaisons avec les espaces de vie publique.

Elle comprend un secteur **UBa** correspondant aux espaces susceptibles de recevoir l' habitat pavillonnaire, dans un contexte de proximité résidentiel effectif, sans toutefois pouvoir disposer du réseau collectif d' eaux usées, pour des raisons techniques, en conséquence sous réserve de dispositions spéciales.

En outre, une zone non aedificandi en limite de la zone d' activités du Poirier de Renard permet de limiter les constructions à usage d' habitation à proximité des activités et donc de limiter les nuisances et conflits.

RAPPEL :

Sur l' ensemble de la zone, la démolition de tout ou partie d' un bâtiment à quelque usage qu' il soit affecté, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – TYPES D’ OCCUPATIONS OU D’ UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L’ implantation et l’ extension d’ activités incompatibles avec l’ habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l’ environnement de la zone, ainsi que l’ édification de constructions destinées à les abriter,
- Les dépôts de ferrailles et de déchets,
- Les parcs d’ attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements autres que ceux visés à l’ article UB2,
- L’ ouverture et l’ exploitation de toute carrière et de mines,
- Les constructions à usage agricole ou industriel,
- L’ ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L’ implantation d’ habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes qu’ elle qu’ en soit la durée,
- Les abris de jardin de plus de 15 m² d’ emprise au sol,
- La construction de dependances avant la réalisation de la construction principale.

En outre, dans la zone *non aedificandi*, toute construction est interdite.

ARTICLE UB 2 – TYPES D’ OCCUPATIONS OU D’ UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les changements d’ affectation de construction et installations existantes, à condition que la nouvelle affectation soit en rapport avec le type d’ installation, de construction ou d’ occupation autorisé dans la zone ;
- Toute opération créant au moins 10 logements doit respecter un taux minimal de 10% de logements sociaux arrondi à l’ entier supérieur.
- Les installations classées pour la protection de l’ environnement, ainsi que l’ extension ou la modification de celles existantes :
 - o à condition que celles-ci correspondent à une nécessité, à la vie et la commodité des habitants de la zone,
 - o et que soit mises en œuvre toutes les dispositions réglementaires de protection de la sécurité et de la santé publique, en conformité avec le code de l’ environnement et le code de la santé publique.
- L’ extension des installations agricoles liées à un siège d’ exploitation existant à la date d’ approbation du présent PLU dans la zone, sous réserve de satisfaire aux règles de distance sanitaire et d’ environnement imposées par le Code de l’ Environnement, le Code de l’ Urbanisme ou le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental.

- La réutilisation et l' extension de locaux existants, pour des activités à caractère artisanal et industriel, sous les conditions suivantes :
 - o leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour le voisinage,
 - o les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures (voirie, eau, assainissement) et les autres équipements collectifs,
 - o leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec les milieux environnants,
 - o l' extension des locaux est limitée à 50 m² de la surface hors œuvre nette du bâtiment initial à la date d' approbation du présent PLU
- Les opérations d' affouillement et d' exhaussement des sols, soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve :
 - o qu'elles soient indispensables à la réalisation des opérations autorisées,
 - o qu' elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques,
 - o qu' elles soient liées à l' aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou l' aménagement de piscines,
 - o qu' elles soient compatibles avec l' environnement
 - o et sous réserve d' être situées à plus de 100 m d' un siège d' exploitation.
- Les opérations d' affouillements et d' exhaussements des sols dans les zones humides, sous réserve :
 - o qu' elles soient indispensables à des travaux et aménagements d' intérêt collectif, nécessaires à la gestion et à l' entretien des milieux naturels et notamment des réseaux hydrographiques.
 - o qu' elles soient indispensables à une opération nécessaire aux équipements d' intérêt général.
- Les abris de jardins à condition :
 - o qu' ils n' excèdent pas 15 m² d' emprise au sol,
 - o que leur nombre soit limité à un seul par unité foncière,
 - o qu'ils soient implantés de manière à limiter sa visibilité depuis l' espace public et intégrés à leur environnement (écran de verdure).
- Dans le cadre d' opération d' ensemble, de logements collectifs, d' activités ou d' équipements collectifs, un local de dépôt des ordures ménagères (adapté au nombre de logements à desservir) ou une aire de stockage des conteneurs sera exigé.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l' art. L. 123-1-5.7° du Code de l' Urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1) ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l' intermédiaire d' un passage aménagé sur fond voisin. ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage) ».

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l' opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l' incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.... Ces accès doivent avoir une largeur d' emprise minimale de 4 mètres.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d' aménagements particuliers concernant les accès et en tenant compte de l' intensité de la 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 gène pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d' un quartier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent être néanmoins traversées pour des accès automobiles notamment quand elles bordent une voie ouverte à la circulation).

2) Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l' importance de l' occupation ou de l' utilisation du sol envisagée et adaptée à l' approche du matériel de lutte contre l' incendie.

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, etc....) et être conçues de manière à ne pas enclaver les parcelles arrières.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur d' emprise.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction doit être desservie en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l' assainissement, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif lorsqu' il existe.

a) Eaux usées :

Toute construction nécessitant l' assainissement devra être raccordée au réseau d' assainissement public.

En l' absence de réseau, et plus particulièrement dans la zone **UBa**, l' assainissement non-collectif doit être réalisable selon les dispositions prévues par la législation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé, et ce dans un délai de deux ans à compter sa réalisation.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d' eaux pluviales s' il existe un réseau séparatif.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l' écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute construction ou installation diverse devra être raccordée au réseau public d'eaux pluviales. Toutefois, toute construction ou installation diverse devra faire l' objet d' un système de rétention d' eau raccordé au réseau d' eaux pluviales en cas d' impossibilité pour ledit réseau d' absorber rapidement des débits d' effluents trop importants.

Lorsque ces conditions ne sont pas réunies, le constructeur assure à sa charge:

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- Les mesures et aménagements pris pour limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d' eau de pluie et ceux de distribution de l' eau destinée à la consommation humaine.

Conformément à l' arrêté ministériel du 21 Août 2008, l' usage de l' eau de pluie n' est autorisé à l' intérieur des habitations que pour le lavage des sols et l' évacuation des excréta.

3) Électricité et télécommunication

Le promoteur ou aménageur d' une opération nécessitant des équipements collectifs est tenu de mettre en place les infrastructures souterraines nécessaires à la desserte électrique, téléphonique et de vidéo-communication.

Les branchements et réseaux privés doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Réseau public d'assainissement réalisé

Cet article n' est pas réglementé.

2) Réseau public d'assainissement non encore réalisé (dont secteur UBa)

En l' absence de réseau collectif d' assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l' installation d' assainissement non-collectif conforme aux dispositions législatives réglementaires.

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

Les constructions, réhabilitations, transformations et extensions de bâtiment sont édifiées :

- soit à l' alignement des constructions existantes au droit du projet ;
- soit à un minimum de 4 mètres en retrait de l' alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- et à un minimum de 3 m en retrait de l' alignement des voies piétonnes et des espaces publics.

Ces retraits ne s' appliquent pas aux garages, pour lesquels l' alignement ou un retrait de 5 mètres est exigé.

Lorsque le projet porte sur une extension ou une surélévation d' une construction existante implantée à un recul moindre, celle-ci peut être réalisée avec un recul identique au bâtiment.

Ces retraits ne s' appliquent pas à l' implantation d' équipements d' infrastructure ou de superstructure (transformateur...), ainsi qu' aux équipements publics, à condition qu' ils n' entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n' entravent pas la gestion de l' itinéraire routier (élargissement éventuel).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- soit le long des limites séparatives ;
- soit en retrait de 3 mètres au moins des limites séparatives

Lorsque le projet porte sur une extension d' une construction existante, celle-ci peut être réalisée dans le prolongement de la construction principale.

Un retrait par rapport aux limites des zones d' habitation peut être exigé pour toute activité ou installation relevant de la législation des établissements classés et celle du Règlement Sanitaire Départemental.

L' implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n' est pas réglementée.

Nota : Les dispositions d' implantation par rapport aux établissements classés et aux installations soumises au règlement sanitaire Départemental s' appliquent réciproquement à toute opération d' habitation, d' équipements ouverts au public, ou tout nouveau point de captage d' eau potable.

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

Cet article n' est pas réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L' emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

L' implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaire au fonctionnement des services publics n' est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée dans l' axe de la façade principale, depuis le sol naturel (avant remaniement éventuel) jusqu' à l' égout du toit. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum.

2) Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 m à l' égout du toit
- 4 m à l' égout du toit pour les annexes, dépendances, et les garages non accolés à un bâtiment.

D' une manière générale, les constructions nouvelles devront s' intégrer aux constructions en place.

3) Exceptions :

Tout en respectant le principe général d'une insertion satisfaisante dans l'environnement, le dépassement des hauteurs ci-dessus peut être autorisé:

- en cas d' extension, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre d' un bâtiment existant dont la hauteur actuelle (à la date d' approbation du présent PLU) est supérieure à celles indiquées, et sous réserve de ne pas accroître celle-ci,
- pour les installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone,
- pour les bâtiments d' intérêt public à caractère exceptionnel (église, antenne, château d' eau, pylône,...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1) Généralités

Le permis de construire peut être refusé 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.

Les constructions préfabriquées seront interdites, si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas intégrables dans l' architecture locale et le caractère d' ensemble de la zone.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l' environnement et l' utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés, nonobstant les règles du présent article.

Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessous énoncées peuvent être autorisées dans la mesure :

- où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- et dans le cas d' un projet architectural ou innovant de qualité, particulièrement bien intégré à son environnement.

Des formes et matériaux différents peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, capteurs solaires, toitures terrasses végétalisées, dispositifs de gestion des eaux pluviales...)

2) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, le constructeur devra respecter les volumes, les matériaux similaires, les proportions et les formes.

3) Toitures

- Lorsque l' architecture de la construction principale est de type traditionnel, celle-ci

devra être à au moins deux pans et sera réalisée en tuiles rouges ou en ardoises. Des matériaux nobles et pérennes seront utilisés.

- Des toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées, pour les constructions d' architecture contemporaine.
- Les rénovations seront réalisées en tuiles rouges ou en ardoises en fonction de la couverture d' origine ou de la construction principale.
- Seront utilisés des matériaux nobles et pérennes ainsi que des formes couramment utilisés dans la région, avec ardoises et tuiles rouges en terre cuite (rondes ou tiges de botte de ton rouge) :
 - o les couvertures traitées en ardoise auront une pente comprise entre 30 et 50° ;
 - o Les couvertures traitées en tuile auront une pente comprise entre 15 et 25° ;
 - o Les annexes et dépendances, appentis, garages seront couvertes avec une toiture d' aspect identique à celui de la construction principale, mais pourront avoir une pente inférieure et même être conçus avec une toiture terrasse. Cette disposition sera privilégiée pour des constructions inférieures à 4 mètres de largeur de pignon ;
 - o Il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions et installations de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toitures différentes. Dans ce cas, les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.
- Pour les vérandas, les toitures seront traitées dans une couleur identique à celle de la construction principale (à l' exception des vérandas en verre) et auront une pente comprise entre 15 et 20°

4) Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes, s' intégrant dans l' environnement et adaptée au relief du terrain.
- Le plan et l' implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50 m.
- Les mouvements de terre dissimulant le soubassement des constructions ne sont autorisés que dans la mesure où ils permettent le réemploi des affouillements nécessaires à la construction.
- Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l' environnement et être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

5) Façades – murs menuiseries

- En cas d' extension, de réhabilitation ou de reconstruction d' un bâtiment existant, les façades devront être traitées comme à l' existant pour préserver l' environnement architectural comparable.
- Les façades seront traitées, dans le respect du nuancier départemental (annexé au présent règlement), afin de rechercher une cohérence et une harmonie d' ensemble, intégrant notamment les annexes et dépendances accolées ou non à la construction principale.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.
- Les menuiseries doivent rester en harmonie avec les enduits de façade, en respectant les associations de teinte proposées au nuancier départemental.
- Sont interdits en parement extérieur :

- les enduits en ciment brut ;
 - les enduits à relief trop prononcé ;
 - les matériaux fabriqués en vue d' être recouverts par un enduit ;
 - les colombages,
 - les bardages métalliques ou fibrociments, pour les constructions à usage d' habitation.
- L' intégration des coffrets techniques est exigée dans la façade des constructions ou dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué. Ainsi, aucun élément (hormis les volets, enseigne, débords de toiture et descentes d' eaux pluviales) ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, systèmes de climatisation, sorties d' aération et système de type ventouse,...).

6) Clôtures seulement par rapport au domaine public

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration préalable.

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra être supérieure à 2 m. Elles seront traitées de façon sobre, recherchant la simplicité des formes, en harmonie avec l' environnement (par exemple pour le choix des matériaux).

- Dans le cas, où elles sont constituées de mur-plein, celui-ci ne pourra excéder 0,80m.
- sont interdits l'emploi d'essences persistances de grand développement (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis...)

Exception : les poteaux, portails et ferronneries pourront avoir une hauteur de 2 m et plus s' ils s' inscrivent dans un environnement architectural comparable.

- Sur un retrait de 4 m depuis le domaine public, la hauteur des clôtures constituées d' un mur plein, ne pourra pas excéder 0,80m.
- Tous les murs de clôtures ou soubassement seront enduits. En cas d' extension, de réfection ou de reconstruction d' une clôture, l' enduit devra être traité comme à l' existant pour s' inscrire dans l' environnement architectural comparable.
- Lorsque la voie est en pente, la clôture est divisée en sections de 15 m de longueur maximum, et la cote moyenne de chaque section est prise au point milieu de chacune d' elles.
- L' aspect des clôtures doit respecter le caractère d' ensemble du quartier.
- Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites, le long des voies ouvertes à la circulation.
- Il est exigé l' emploi de matériaux pérennes.

7) Immeubles, façades commerciales

- Les enseignes doivent être de dimensions raisonnables, en proportion avec le bâtiment, de préférence en bois peint et lettres de teinte non criardes ou par des panneaux en ferronnerie pour les enseignes drapeaux, à l' exclusion de toute inscription en matériau plastique. L' emplacement de l' enseigne doit tenir compte de l' architecture du bâtiment.
- Les enseignes banalisées de marque ainsi que les totems sont interdits.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement privé doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l' importance et à la localisation du projet, ainsi qu' aux conditions de stationnement et circulation du voisinage.

Les dispositions suivantes sont applicables :

- 1 place par logement, pour les logements collectifs ;
- 2 places de stationnement pour les habitations individuelles ;
- 1 place de stationnement par chambre d' hôtel ;
- 2 places de stationnement pour 10m² de salle de restaurant ;
- 5 places de stationnement pour 10 lits, pour les établissements hospitaliers et cliniques ;
- 1 place de stationnement par classe, pour les établissements d' enseignement du 1^{er} degré ;
- 2 places de stationnement par classe, pour les établissements d' enseignement du 2nd degré ;
- 1 place de stationnement pour 10 places d' accueil, pour les salles de spectacles et de réunions à caractère sportif ou culturel.
- 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette en ce qui concerne les autres activités non énumérées dans cette liste.

Pour les opérations d' ensemble, il sera exigé, en plus, 1 place de stationnement sur les espaces communs, pour 3 logements.

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

Pour les immeubles et établissements restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

En cas d' impossibilité d' aménager sur le terrain de l' opération le nombre d' emplacements requis pour le stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu' il apporte la preuve qu' il fait réaliser les-dites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par la délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation du parc public de stationnement, dont la construction est prévue (art.332-17 à 23 du Code de l' Urbanisme).

- Deux-roues :

Pour toute construction de logement collectif, d' équipement collectif et d'activités, il sera exigé un local deux-roues d'une surface minimum de 2 % de la SHON globale du bâtiment. Celui-ci devra être accessible en rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' un arbre de haute tige pour 100 m². Une haie bocagère, traitée en essences régionales, bordera les limites de l' aire

Dans les opérations d' ensemble, des espaces libres communs paysagés doivent être aménagés sur au moins 5% de la superficie du terrain.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d' une haie d' essences locales variées formant écran ou masquée par un mur en maçonnerie ou par des claustres bois

Les plantations existantes devront être maintenues, sauf gêne technique. Dans ce cas, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Cet article n' est pas règlementé.

Les possibilités d' occupation du sol sont celles qui résultent de l' application des articles UB 3 à UB 13.

Lotissement « Le Lavoir » - Règlement écrit

L'opération "Le Lavoir" a été autorisée en 2009, et ayant plus de 10 ans, son règlement est désormais caduque.

Cependant, afin de vous assurer de la conformité du projet avec l'environnement immédiat, nous vous invitons à prendre connaissance des pages suivantes.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

SOMMAIRE

- ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION
- ARTICLE 2 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMISES
- ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES VOIES
- ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 SURFACES ET FORMES DES TERRAINS
- ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL
- ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR, BATIMENTS ANNEXES, ENTREES DE LOTS, CLOTURES
- ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES
- ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ARTICLE 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – SHON

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

PREAMBULE

Ce règlement a pour but de contribuer à l'aménagement d'un lotissement convivial, s'inscrivant dans la physionomie globale du paysage communal. Il s'agit de créer une extension au bourg de St Hilaire du Bois, respectueuse de l'environnement urbain proche et assurant une transition adaptée avec le bocage environnant.

Les maisons organisées autour d'une placette centrale devront s'inscrire dans une unité d'ensemble, où chaque élément bâti devra éviter de nuire aux parcelles avoisinantes et à la qualité d'ensemble.

Les constructions édifiées dans le lotissement doivent se conformer aux règles ci-après, en complément des règles d'urbanisme s'appliquant dans la zone UB du Plan d'Occupation des Sols de VIHIERS.

Celles-ci restent par ailleurs soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de lutte contre le bruit et de protection de l'environnement.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est destiné à fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement du Lavoir sur la commune de St Hilaire du Bois.

L'opération se localise au nord du bourg sur des parcelles référencées : 179 et 182 section 286 AW correspondant à une assiette foncière de 1ha 34a 68ca. Ces terrains correspondent à des propriétés communales.

Le présent règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être reproduit in extenso dans la forme de présentation de tout acte translatif ou locatif de parcelle, à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou de locations successives.

Il est rappelé que toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'habitation familiale, lesquelles pourront également inclure l'exercice de professions libérales, sous réserve de ne pas créer de gêne pour le voisinage et de prévoir le stationnement supplémentaire nécessaire en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain a accès à la voie publique créée pour la desserte du lotissement.

Cette voie nouvellement créée est reliée à la rue de la Bamette.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable

Le réseau d'alimentation de l'eau potable sera établi suivant les indications des plans et annexé au dossier de lotissement, conforme aux règlements en vigueur et sous maîtrise d'ouvrage du SMAEP, syndicat mixte pour l'adduction en eau potable des eaux de Loire. Chaque acquéreur devra demander le comptage nécessaire de son lot au SMAEP. Chaque acquéreur devra supporter tous les frais inhérents au comptage demandé.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un lot ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales. Les eaux pluviales résultant des surfaces imperméables – telles les toitures et les espaces de stationnement – doivent être évacuées dans les regards de branchement prévus à cet effet.

Les acquéreurs devront s'assurer des possibilités de raccordement de leur projet de construction au réseau mis en place pour la collecte des eaux pluviales.

Il est à cet égard prévu la réalisation d'un bassin tampon implanté à l'est du lotissement, conformément au plan de travaux annexé au dossier de permis d'aménager.

4.3 – Electricité – Téléphone

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux sous forme de coffrets implantés le long des espaces de stationnement déterminés pour chaque lot par le plan de composition.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 5 – SURFACES ET FORMES DE TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition.
Les surfaces ne sont définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.1 – Une seule construction principale est autorisée par lot

6.2 – Toute construction est implantée en respectant :

- les linéaires d'accroche obligatoires des façades, indiqués sur chaque lot du plan de composition. Une tolérance, ne pouvant excéder 45% de ce linéaire d'accroche, peut être admise.
- les règles des articles 7 et 8 du présent règlement de lotissement.

6.3 – L'alignement n'est pas imposé pour ce qui concerne :

- les volumes secondaires d'habitation accolés au volume principal, en dehors des linéaires d'accroche obligatoires.
- les annexes également accolées au volume principal (les bâtiments non attenants à la maison sont proscrits)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades de toutes constructions doit être implanté en respectant les marges de recul indiquées sur chaque lot du plan de composition, par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées conformément aux règles d'urbanisme fixées dans le Plan d'Occupation des Sols.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade du volume concerné, à partir du sol naturel (existant avant exécution des fouilles et remblais).

10.2 – La hauteur maximale des constructions en façade rue, mesurée à l'égout de toiture, au faîte ou à l'acrotère, est fixée comme suit :

- mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère : 4.00m pour les lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ; 6.00m pour les lots 1, 2, 3 et 4
- mesurée au faîte : 7.00 m pour les lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ; 10.00m pour les lots 1, 2, 3 et 4.

10.3 – Un seul niveau habitable est admis en comble au dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.

10.4 – La hauteur de construction ne doit pas excéder :

- 2 niveaux habitables, soit R+combles pour les lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10
- 3 niveaux habitables, soit R+1+combles pour les lots 1, 2, 3 et 4

10.5 – Par rapport au terrain naturel, le niveau du rez-de-chaussée doit s'établir entre -0.50m et +0.20m (altitude prise au centre du polygone correspondant à chaque plan de même niveau de la construction).

Cette règle, admise pour le rez-de-chaussée, concerne également tout élément construit et tout mouvement de terrain sur les lots, telles les terrasses dallées ou plantées.

Toutefois, pour les lots 9 et 10, afin de faciliter le raccordement à l'assainissement, une tolérance est admise jusqu'à +0.50m pour le niveau rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus si des raisons techniques le justifient (ex : accessibilité personnes handicapées...)

10.6 – La hauteur des murets de soutènement ne doit pas excéder 0.80m.

Les garages, sauf ceux en sous-sol, doivent être accessibles au niveau du terrain naturel dans une fourchette comprise entre -0.50m et +0.20m.

Cette fourchette est étendue jusqu'à +0.50m pour les lots 9 et 10.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR, BATIMENTS ANNEXES, ENTREES DE LOTS, CLOTURES

11.1 – Dispositions générales

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des bâtiments, des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent.

Les volumes de constructions, les percements, les couleurs, les natures de matériaux, les clôtures et les plantations font l'objet d'une même attention pour s'inscrire dans une qualité d'ensemble. Le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement propose à cet égard des éléments d'appréciation du patrimoine bâti existant sur le bourg de Saint Hilaire du Bois.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les principes architecturaux suivants sont respectés :

- la simplicité et les proportions des volumes, conformes à l'architecture traditionnelle de la région,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs apparentes, proposant des tonalités discrètes conformes aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région,
- leur tenue générale : les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines (matériaux, pente des toits, éléments de toiture).

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

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

11.2 – Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles terre cuite (rondes ou tiges de botte).

Elles doivent être conformes au modèle régional en teinte naturelle rouge.

Les pentes doivent être comprises entre 15 et 40° d'angle (soit entre 30 et 85%).

Les constructions accolées doivent utiliser des pentes identiques.

Des pentes inférieures sont admises pour les toitures en appentis, sans excéder un angle inférieur à 10° (20%).

11.3 – Entrées de lots

L'entrée automobile des lots doit être réalisée au niveau de la zone indiquée sur le plan de composition, ceci afin de ne pas modifier la position prévue des branchements, ainsi que le dispositif de voiries prévu pour la desserte des lots.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

L'accès piéton au lot s'établit soit au niveau de l'accès automobile, soit en dehors, sur les linéaires correspondant aux plateaux de voirie réalisés en revêtement différencié (enrobé de couleur ou béton désactivé).

En dehors de ces linéaires, un seul point d'accès piéton est admis implanté au choix de l'acquéreur, sur une largeur n'excédant pas 1.00m de largeur.

11.4 – Clôtures

Le projet de clôture peut faire partie de la demande de permis de construire ou fera l'objet d'une déclaration préalable ultérieure.

Les clôtures qui doivent être d'un style simple et discret, sont constituées de couleur et matériaux en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont d'essences locales comprenant 2/3 d'espèces caduques, et ne dépassent pas 2.00m de hauteur.

11.4.1 – En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2.00m de hauteur.

Sur une profondeur de 6.00m par rapport aux voies et emprises publiques, les clôtures devront être conformes aux mêmes dispositions que celles mentionnées à l'article 11.4.3.

11.4.2 – En limite des chemins piétons, des espaces verts collectifs, des zones naturelles, les clôtures sont constituées de haies arbustives éventuellement doublées d'un grillage teinté vert.

11.4.3 – Le long de la voie de desserte ouverte à la circulation

Le choix d'une clôture à l'avant des façades bâties doit préserver une perméabilité visuelle de la construction depuis l'espace public.

La clôture édifiée en façade de lot est constituée :

- soit de grillage vert ne dépassant pas 1.00m de hauteur
- soit d'une haie arbustive ne dépassant pas 1.50m de hauteur. (Uniquement en dehors des linéaires situés au devant des façades bâties). Cette haie peut être doublée de grillage vert ne dépassant pas 1.00m de hauteur.
- soit un muret en maçonnerie s'accordant avec les tonalités locales et ne dépassant pas une hauteur de 0.60m. Ce muret peut être doublé d'une haie arbustive ne dépassant pas 1.50m de hauteur (uniquement en dehors des linéaires situés au devant des façades bâties) ou rehaussé d'un grillage teinté vert ou de ferronneries ajourées. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1.00m.

11.5 – Annexes

Les annexes sont obligatoirement attenantes au bâti principal, à l'exception des abris de jardin et des piscines, et doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Celles de largeur égale ou supérieure à 4.00m devront avoir une toiture à deux pentes.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

D'une manière générale les constructions annexes doivent respecter l'environnement existant conformément aux dispositions de l'article 11.1.

Concernant les abris de jardin :

La SHON des abris de jardin est de 15m² maximum.

La couverture peut être réalisée en tuiles terre cuite (rondes ou tiges de botte) rouge ou en matériaux d'aspect équivalent.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le dossier de demande de permis de construire doit indiquer s'il y a lieu l'emplacement réservé à l'aménagement d'un garage.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il doit être prévu 2 places de stationnement minimum par logement, et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 80m² de SHON au-delà de 160m².

En cas d'utilisation d'une partie des constructions pour l'exercice d'une profession libérale, le stationnement supplémentaire nécessaire doit être assuré à raison d'une place par tranche de 40m² de SHON.

A chaque entrée de propriété, une zone de stationnement non close doit être prévue à l'intérieur du lot. L'emplacement de celle-ci est défini par le plan de composition.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale est de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

13.2 – Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

13.3 – Les surfaces non construites visibles depuis l'espace public et inscrites dans la zone de recul, doivent être traitées en espaces paysagés à dominante végétale, et éviter de créer des écrans masquant les façades bâties.

13.4 – Les haies bocagères existantes doivent être maintenues et complétées avec des plantations équivalentes.

13.5 – Il est préconisé le choix d'essences locales et la plantation d'arbres à feuilles caduques.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DU LAVOIR

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - SHON

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.50 pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30 pour les lots 7 et 8

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 pour les lots 6, 9 et 10

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

N° de LOT	SUPERFICIE en m²	SHON en m²
1	464	232
2	687	343
3	643	321
4	523	261
5	697	348
6	718	287
7	1197	359
8	1138	341
9	912	364
10	823	329
TOTAUX	7802	3185

La SHON maximale sur l'ensemble du lotissement est de 3185m².