

Révision simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme
ZA des Landes de Roussais:

Septembre 2006

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 06
Octobre 2006, approuvant la révision
simplifiée du PLU de Saint-Hilaire de
Loulay

Pièce n°2)



MME LE MAIRE
D. LIAIGRE



2-REGLEMENT

Nota :

Cette révision simplifiée ne comporte que la création d'une zone
1AUe, aussi cette partie du dossier ne contient que cet extrait du
règlement

Règlement applicable aux zones 1AUe

ARTICLE 1AUe 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions et installations à usage agricole, excepté celles liées au stockage et à la vente,
2. les commerces sauf hôtels et restaurants,
3. l'ouverture de carrières ou de gravières,
4. les affouillements et exhaussements du sol cités à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
5. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
6. le stationnement des caravanes soumis à autorisation.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone, sous réserve que les locaux d'habitation soient intégrés au bâtiment professionnel.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone un secteur ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. Elles ne seront également autorisées que sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, soient prises en charge par l'aménageur,

Sont autorisés les équipements et installations d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Prescriptions générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les orientations d'aménagement définies pour la zone fixent les principes d'emprises des voies de desserte.

3.1. Accès

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies d'accès doivent avoir au moins 4 m de largeur et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m.

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

Les orientations d'aménagement fixent des principes qu'il conviendra de respecter.

Toute construction doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

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

Tout nouvel accès direct sur la RN 137 est interdit.

3.2. Voirie

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies à créer doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids-lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Tous les réseaux sont enterrés.

4.2. Assainissement

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

4.2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation ; cette autorisation pouvant être subordonnée à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

Les eaux pluviales seront tamponnées et traitées à la parcelle ou par bassin(s) collectif(s) étanche avant rejet dans le milieu ou sa réutilisation pour l'irrigation des cultures.

4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent respecter un retrait minimal de :

35 m de l'axe de la RN 137,

25 m de l'axe de la RN 137 en ce qui concerne les bassins de tamponnement des eaux,

Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (desserte privée, voie cyclable, cheminement piéton), dans ce cas l'article 7 s'applique.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de ces règles lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les constructions de toute nature doivent être éloignées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche du bâtiment déjà édifié soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans que cette distance puisse être inférieure à 10 m.

En cas d'implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives, un aménagement paysager sera réalisé.

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

Les bâtiments seront contigus ou devront respecter une distance minimale de 10 m en respect des règles de protection anti-incendie en vigueur.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hormis pour des éléments techniques et leur(s) superstructure(s) associée(s), les bâtiments mesureront 15 m maximum à l'acrotère.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs ...), les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les façades seront sobres, les tons neutres.

Les clôtures grillagées mesureront 2 m maximum. Elles pourront être doublées d'arbres, d'arbustes, de massifs arbustifs au port diffus.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet (places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre et pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...).

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

La bande de 35 m le long de la RN 137 sera plantée et paysagée.

Le long des limites de la zone pourra être demandée la plantation d'arbres de haute tige d'essence locale afin de créer un écran végétal.

Sur les unités foncières bâties et les espaces verts, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface libre.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral. Ces dispositifs de masquage seront soumis aux services instructeurs de la commune pour validation.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.