

---

**COMMUNE DE  
SAINT HILAIRE DE  
LOULAY**

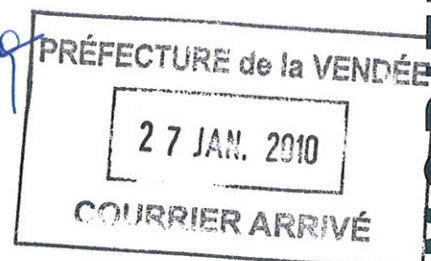
Département de  
Vendée

**Modification  
du Plan Local d'Urbanisme**

Pièce n°3  
Règlement (extraits)

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
15/01/2010, approuvant la modification  
du P.L.U. de Saint Hilaire de Loulay

MME LE MAIRE  
D. LIAIGRE



Janvier 2010

**MODIFICATION**

## 4. Les modifications aux documents graphiques

---

### 4.1. Modification du secteur de la Marionnière

Reclassement de la zone 2 AUE en 1 AU<sub>e</sub>

Reclassement d'une partie de la zone UCb en UCc et d'une frange de cette zone UCb en Nd pour prendre en compte le ruisseau

Nota :

Par soucis d'économie et réduction des gaspillages, seuls des extraits figurent dans les pages qui suivent.

Le règlement n'étant pas concerné dans sa totalité, seules les pages amendées viendront remplacer des pages à soustraire au document initial.

## **Chapitre 3 – Règlement applicable aux zones UC**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
2. les constructions et installations agricoles et industrielles, ainsi que les entrepôts non liés à une activité autorisée,
3. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. l'ouverture de carrière ou de gravière,
5. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...),
6. les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
7. le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
8. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous les conditions suivantes :
  - elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les commerces ne seront autorisés que sous réserve de ne pas comporter plus de 50 m<sup>2</sup> de surfaces de vente hors œuvre nette.
4. 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 UC 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.

#### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 4 m de largeur de chaussée, ne comporter ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.

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

Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il pourra notamment être exigé le regroupement des accès en cas de division de l'unité foncière d'origine.

Les accès collectifs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

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

#### **3.2. 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 nouvelles voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Les impasses desservant plus de 3 constructions ou logements en cas d'habitations collectives devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour information, la commune n'est réglementairement pas dans l'obligation de viabiliser les voies publiques de desserte.

Ce dispositif ne s'applique pas en secteur UCc lorsqu'un projet global est composé de voies piétonnes et utilisables à titre exceptionnel par des véhicules (et donc conçues pour) pour accéder aux habitations. Dès lors les aires de

stationnements communes peuvent être situées en entrée de « programme, projet ou encore lotissement ». Il s'agit de ne pas bloquer un projet novateur.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes devront avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

## **ARTICLE UC 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.

### **4.2. Assainissement**

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe. C'est notamment le cas en secteur UCc.

#### **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.

L'évacuation d'eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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 doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

### **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.

#### **4.4. Déchets**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En secteur UCa et UCc, la superficie des terrains constructibles n'est pas réglementée.

En secteur UCb, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructibles, les unités foncières devront présenter une surface minimale de 600 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les reculs minimums figurant sur les documents graphiques du présent PLU.

A défaut d'indications, elles doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le recul maximal autorisé par rapport à l'alignement ne pourra excéder l'alignement de la construction voisine la plus reculée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'agrandissement de constructions existantes ou pour assurer une meilleure composition urbaine, notamment en bordure de placette.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

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...).

En outre en secteur UCc, le retrait par rapport au ruisseau de la Bretonnière qui sert de limite avec la commune de Montaigu est fixé à 10 m de la berge.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2$  avec 3 mètres minimum).

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, l'implantation des bâtiments en limites séparatives pourra être exigée ou, à défaut, l'aspect de continuité devra être préservé (porche, portail haut...).

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

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En UCa et UCb, l'emprise maximale au sol autorisée est fixée à 50 %.  
En UCc, l'emprise maximale au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Mode de calcul**

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

En tout secteur sauf UCc :

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction à usage d'habitation, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Les équipements collectifs et artisans sont exemptés de cette règle.

En secteur UCc, la hauteur des constructions est limitée à R+2.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les clôtures en planches, tôle, béton moulé, matériaux préfabriqués sont interdites.

### **Seront autorisées :**

A l'alignement des voies et sur les limites séparatives, les clôtures seront obligatoirement constituées soit par des haies vives, soit par un grillage doublé impérativement d'une haie vive, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90 m en façade(s) sur voie et 1,20 m sur les autres limites, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie et doublé ou non d'une haie vive. Les murs en parpaings devront comporter un enduit de finition sur les deux faces.

Les clôtures en plaques de fibrociment ne seront autorisées qu'en limites séparatives et sur une hauteur maximum de 0,50 m.

La hauteur maximale de clôture autorisée est de 1,80 m.

L'esthétique et la simplicité devront être recherchées pour le portail d'entrée. Il sera de la même hauteur que la clôture.

Toutefois, en fonction du contexte environnant dans la rue ou dans le cas de démolitions – reconstructions, des hauteurs, aspects spécifiques, éventuellement différents de ceux mentionnés ci-dessus, pourront être autorisés ou exigés, pour une meilleure intégration dans le quartier.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En UCa et UCb pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

En UCc, pour les constructions à usage d'habitation, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de l'opération. Il n'est pas fixé de ratio minimum.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera exigé une place supplémentaire pour deux logements sur l'unité foncière d'origine, en dehors des lots bâtis et à bâtir.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres, des places de stationnement qui lui font défaut. Il devra apporter la preuve qu'il réalise ou peut réaliser lesdites places ; le certificat de conformité ne sera délivré qu'après l'exécution réelle de ces places de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées.

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 m<sup>2</sup> de surface libre.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain sera imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres. Les chemins piétonniers et leurs abords seront comptabilisés dans cette surface de 10 %. 50 % au moins des espaces devront constituer un espace vert d'un seul tenant.

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.

En secteur UCc, un écran végétal sera à réaliser entre habitat collectif et habitat pavillonnaire au besoin en étendant ce qui existe d'ores et déjà. Cet écran végétal peut être constitué d'essences locales variées et sera, en cas de division foncière entre habitat collectif et pavillonnaire, réalisée en limite séparative.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article non réglementé.