

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Ville de Saint-Hilaire de Riez

4. Règlement

	Prescription		Approbation
Modification N°3	8.11.2021		13.04.2023

Table des matières

PREAMBULE	6
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL	7
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	9
I.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	10
I.1.1 LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS	10
I.1.2 PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE	10
I.1.3 EVOLUTION RELATIVE A LA RECONSTRUCTION / DEMOLITION / RESTAURATION	11
I.2 LES AUTRES LEGISLATIONS	12
I.3 LES AUTRES ELEMENTS	14
I.4 LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES	20
I.4.1 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE	20
I.4.2 QUALITE ENVIRONNEMENTALE	23
I.4.3 LES REGLES DE STATIONNEMENT	27
I.4.4 EQUIPEMENT ET RESEAU	29
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
II.1 LA ZONE UA	33
1. UA ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	34
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	34
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	35
1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	35
2. UA ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	36
2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE	43
II.2 LA ZONE UB	44
1. UB ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	45
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	45
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	46
1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	47
2. UB ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	48

2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	53
II.3	LA ZONE UC.....	55
1.	UC ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	56
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	56
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	57
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	57
2.	UC ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	58
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	58
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	59
II.4	LA ZONE UD	60
1.	UD ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	61
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	61
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	62
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	62
2.	UD ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	63
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	63
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	65
II.5	LA ZONE UE.....	66
1.	UE ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	67
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	67
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	68
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	68
2.	UE ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	69
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	69
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	70
II.6	LA ZONE UL	71
1.	UL ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	72
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	72
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	73
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	73
2.	UL ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	74
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	74
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	75
II.7	LA ZONE UT.....	76
1.	UT ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	77

1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	77
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	78
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	78
2.	UT ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	79
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	79
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	81
	TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	82
	III.1 LA ZONE 1AU.....	83
1.	1AU ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	84
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	84
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	85
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	85
2.	1AU ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	86
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	86
2.2.	INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	89
2.3.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	90
	III.2 LA ZONE 2AU.....	91
1.	2AU ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	92
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	92
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	93
1.3.	MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	93
2.	2AU_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	93
	TITRE IV_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	94
	IV.1 LA ZONE N.....	95
1.	N ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	96
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	96
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	96
1.	N ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	99
2.1.	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	99
2.2.	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	100
	TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	101
	V.1 LA ZONE A.....	102
1.	A ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	103
1.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	103
1.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	104

2. A ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	106
2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	106
2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE	107
ANNEXES	109
VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE	110
VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES.....	112
VI.3 PALETTE DE COLORIS DES FACADES	114
VI.4 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES	115
VI.5 DEFINITIONS	116

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Saint-Hilaire de Riez.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés* »

> **La zone UA** est composée de trois secteurs comportant des règles de hauteur différentes :

- **UAa**, situé au niveau du centre bourg de la commune ainsi qu'à l'îlot Jeanne d'Arc et la façade avenue de la Forêt ;
- **UAb**, correspondant au quartier de Sion ;
- **UAf**, correspondant à une partie du front de mer aux Demoiselles.

> **La zone UB** est composée des secteurs suivants :

- **UBa**, correspondant au secteur des Demoiselles, à un îlot localisé aux Becs, et aux îlots situés le long de l'avenue de l'Isle de Riez et de la rue Georges Clémenceau ;
- **UBb**, correspondant à des secteurs pavillonnaires à la densité moins élevée ;
- **UBc**, correspondant aux zones commerciales du Terre-Fort et des Mouettes ;
- **UBf**, correspondant aux secteurs urbanisés des Becs, des Mouettes et du Champs Gaillard ;
- **UBI**, correspondant au secteur de sports et de loisirs du Terre-Fort.

> **La zone UC** correspond au secteur de la Corniche allant de la limite de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie à la plage de Sion.

> **La zone UD** est une zone de faible densité dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

> **La zone UE** est une zone correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles).

> **La zone UL** est une zone réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage culturel, sportif, associatif ou de loisirs.

> **La zone UT** est une zone à vocation touristique et de loisirs et est composée de deux secteurs :

- **UTh**, réservé au camping-caravanage, aux Parcs Résidentiels de Loisirs, aux Villages vacances et aux centres de vacances. Cette zone comprend **un sous-secteur UThc**, réservé aux centres de vacances sans possibilité d'évolution, en raison du caractère sensible du milieu environnemental ;
- **UTI**, à destination de loisirs, d'aire de jeux et de parc d'attractions.

LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

> **La zone 1AU** est destinée à l'urbanisation à court terme. Elle se compose de deux secteurs :

- **1AUo**, renvoyant à la pièce 3 du PLU et concerne les secteurs de projet « *sans règlement* »
- **1AUe**, renvoyant à la zone de référence UE ;
- **1AUI**, renvoyant à la zone de référence UL ;

> **La zone 2AU** a vocation à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

> **La zone A** correspond d'une manière générale aux espaces agricoles à préserver.

Elle inclut trois secteurs :

- **Ap**, il s'agit d'une zone agricole de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral.
- **Aj**, couvrant un secteur de jardins à protéger ;
- **As**, il s'agit de secteurs au sein de la zone agricole dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « *secteurs à dominante naturelle à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique* ».

> **La zone N** définit de manière générale les espaces naturels à préserver.

Elle inclue cinq secteurs :

- **Np**, il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral.
- **Nse**, réservé à la station d'épuration des 60 bornes et de celle du Havre de Vie ;
- **Nap**, couvrant à l'intérieur des espaces littoraux les aires de stationnement et leurs accès ;
- **NL**, délimitant les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt public à vocation culturelle, touristique et de loisirs. Cette zone concerne l'espace muséographique de la bourrine et de ses abords ainsi que le secteur de la cour de Baisse ;
- **Nm**, qui correspond aux concessions de plage et à la zone ZMEL de la plage de Sion.

TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les articles règlement du Code de l'Urbanisme, qui sont d'ordre public, sont applicables et priment sur les dispositions du PLU :

I.1.1 LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

I.1.2 PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées peuvent être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages Rte » en vertu de l'article L151-23.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

I.1.3 EVOLUTION RELATIVE A LA RECONSTRUCTION / DEMOLITION / RESTAURATION

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

L'ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

I.2 LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU et, pour chaque commune, relatives :

Type de servitude	
ST-HILAIRE DE RIEZ	- AC2 : La Corniche Vendéenne - EL9 : Servitude de passage des piétons le long du littoral - I3 : Canalisation de transport et de distribution de gaz - I4 : Lignes et canalisations de transport et distribution électriques - PT3 : Réseaux de télécommunications - T1 : Voies ferrées - T7 : Relations aériennes – Installation hors zone de dégagement

Les enseignes lumineuses ou tout autre éclairage visible de la mer ne peuvent être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste et plan des servitudes.

LES ZONES DE PRESOMPTION, LES SITES ET ENTITES ARCHEOLOGIQUES

Les autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie doivent être saisies de toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant un secteur archéologique répertorié au document graphique.

LA LOI LITTORAL

L'ensemble des dispositions de la loi dite « littorale » codifiée aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants s'appliquent sur la commune de Saint-Hilaire de Riez.

LES ROUTES DEPARTEMENTALES

En zone agricole ou naturelle, les constructions neuves doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
- aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- aux réseaux d'intérêt public.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE

Pour toute demande d'occupation du sol situé dans le périmètre des risques inondations figurant sur les documents graphiques, il peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales. - Article R111.2 du Code de l'Urbanisme –

LES PLANS DE PREVENTION

Les dispositions édictées dans les PPR de la Commune de Saint-Hilaire de Riez renvoient aux codes de la construction et de l'habitat, ou encore de l'environnement. Ils apparaissent sur le règlement graphique et dans les annexes.

PP des Risques Littoraux	<i>Approuvé le 30.03.2016 (arrêté préfectoral N°16-DDTM85-81)</i>
--------------------------	---

Les règles du PPRL prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement.

LES AUTRES RISQUES

La commune est également concernée par les risques suivants :

Risque Mouvement de terrain
Risque sismique
Risque Feu de Forêt
Risque météorologique
Risque Transport de Matière Dangereuse

I.3 LES AUTRES ELEMENTS

LES DIVISIONS FONCIERES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

Les projets de construction dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, sont appréciés comme un projet d'ensemble.

En revanche, dans le cas :

- d'un lotissement,
- de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës,
- de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,

Les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET ET EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Deux grands types d'OAP sont définies :

- les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU). On y retrouve :



- des OAP par secteur ;



- une OAP thématique, portant sur la préservation et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue.

- les OAP dites « *sans règlement* », dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions spécifiques à chaque zone mais uniquement par celles figurant dans la partie du I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU). On y retrouve :



- des OAP par secteur ;



- une OAP thématique, portant sur l'optimisation foncière.

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement.

LES PERIMETRES EN ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL



Un périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est institué sur le futur pôle d'échange multimodal (secteur gare), dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Cette servitude interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m² de surface de plancher. Elle n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. D'une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (20/12/2019), cette servitude peut être levée, une fois le projet d'aménagement global défini, au terme de la procédure d'évolution du PLU qui correspondra aux changements apportés.

LES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE



Au sein de ces périmètres, des obligations spécifiques en termes de production de logement locatif social sont prescrites. Un objectif concerne la zone urbaine dédiée principalement à l'habitat et un autre concerne les sites de projet ciblés par une orientation d'aménagement et de programmation.

LES AXES STRUCTURANTS AUX REGLES D'IMPLANTATION SPECIFIQUES

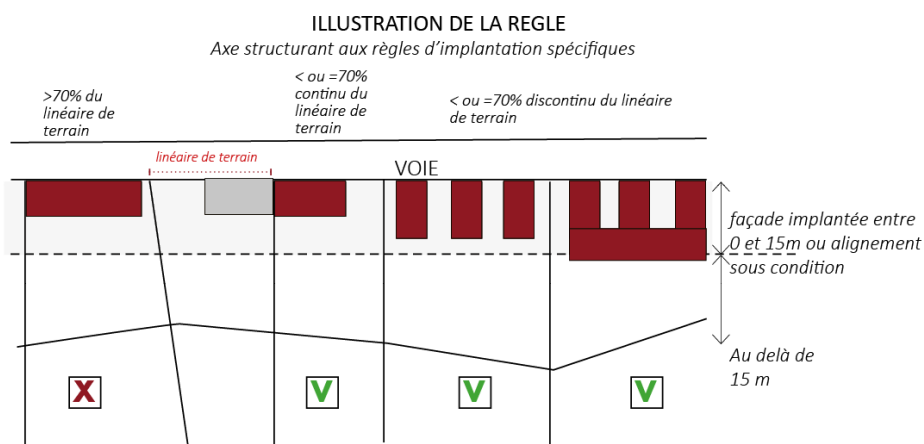
Le long de ces linéaires identifiés sur le document graphique, les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie à condition que la façade ne dépasse pas 70% du linéaire de terrain.

Une implantation différente de celle définie ci-dessus peut être imposée ou admise :

- Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, notamment pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux ou une organisation urbaine particulière
- À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur,
- Dans le cas où l'implantation contrevient au contrefort d'usages des emprises publiques,
- Pour favoriser la végétalisation sur 0.60m du pied d'immeuble, une tolérance de retrait de même distance est tolérée.

Les nouvelles constructions peuvent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives accédant aux voies. En cas de retrait, ce dernier doit être au minimum de 3m.

La hauteur maximale des nouvelles constructions autorisée ne peut excéder R+2+Attique.



LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

LES ESPACES BOISES CLASSES SURFACIQUES



Dans les **Espaces Boisés Classés surfaciques** (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Même en cas de dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-1 et 2 et Article L.121-27 du Code de l'Urbanisme –

L'implantation ou l'extension de la construction doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers le boisement.

LES ESPACES BOISES CLASSES PONCTUELS



Pour les **Espaces Boisés Classés ponctuels** (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Même en cas de dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-1 du Code de l'Urbanisme –

Le remplacement d'un espace boisé classé ponctuel (arrachage suivi d'une nouvelle plantation sur le même emplacement) doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

En cas de nouvelle plantation, se référer en annexe 2 du présent règlement, établissant la liste préférentielle des essences végétales à utiliser.

LES BOISEMENTS A PRESERVER



Les travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. - Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme –

Une destruction complète du boisement est interdite, le boisement doit être conservé sur au moins 30% de sa surface.

Cette disposition ne concerne pas les abattages pour des raisons de sécurité.

L'implantation ou l'extension de la construction doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers les boisements à préserver. La notion d'absence d'impact concerne également le système racinaire de l'arbre.

L'arrachage autorisé d'un boisement entraîne l'obligation de replanter. Pour un arbre coupé, deux arbres devront être replantés sur l'unité foncière impactée.

En cas de nouvelle plantation, se référer en annexe 2 du présent règlement, établissant la liste préférentielle des essences végétales à utiliser.

LES ARBRES, HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER



Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique doivent être conservées. - Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme –

Pour les haies et alignement d'arbres, toute demande d'implantation à moins de 5m de ces plantations doit être dûment motivée. Un aménagement est toléré pour la création d'un accès à la parcelle dans une limite de 5m de linéaire ; cette demande doit également être dûment motivée (notamment sur l'incapacité de réaliser un accès à un autre endroit). En cas d'arrachage, une haie doit être replantée dans les mêmes proportions (linéaire ou surface supérieurs ou équivalents) et dans les mêmes qualités écologiques (variétés et origines des essences) que celle détruite.

L'implantation ou l'extension de la construction doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers les arbres, les haies et alignement d'arbre à préserver. La notion d'absence d'impact concerne également le système racinaire de l'arbre.

En cas de nouvelle plantation, se référer en annexe 2 du présent règlement, établissant la liste préférentielle des essences végétales à utiliser.

ESPACE PAYSAGER A PRESERVER (EPP)

Ensemble paysager ou ensemble boisé à protéger pour des raisons d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour la préservation ou le maintien des continuités écologiques ou la préservation d'un patrimoine végétal d'ensemble d'intérêt.

A l'intérieur de ces quartiers, une attention particulière est portée sur le maintien des arbres participant à l'agrément et à la biodiversité de ces secteurs.

Les travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. L'implantation ou l'extension de tout projet de construction ou d'aménagement doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers les arbres, les haies et alignement d'arbre présents. La notion d'absence d'impact concerne également le système racinaire de l'arbre.

EPP : Niveau 1



Au sein du secteur de **niveau 1**, le coefficient de biotope par surface (CBS) est porté à **0,6** et le coefficient de pleine terre à **40%** quelle que soit la taille de l'unité foncière.

EPP : Niveau 2



Au sein du secteur de **niveau 2**, le coefficient de biotope par surface (CBS) est porté à **0,8** et le coefficient de pleine terre à **50%** quelle que soit la taille de l'unité foncière.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Sont distinguées :



Les zones humides soumises à l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay : Dans les zones humides soumises à l'article 5 du Sage Vie et Jaunay, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites.

Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide soumise à l'article 5 du Sage Vie et Jaunay ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- d'une surface au moins double à la surface impactée,
- située(s) sur le périmètre du SAGE où se situe la zone humide, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Le document d'incidence du dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit comporter un argumentaire renforcé explicitant l'absence d'alternatives au projet et un exposé des moyens permettant de prévenir toute atteinte irréversible aux espèces protégées et aux habitats Natura 2000 ou aux espèces et milieux protégés par un arrêté de biotope.

En application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi que des articles L.212-5-2 et R.212-47 de ce même code, les prescriptions établies par le présent article du règlement sont sans effet sur la nature des pratiques culturelles mises en œuvre dans ces zones.



Les zones humides non soumises à l'article 5 : Ces zones humides sont protégées au titre de la loi sur l'eau.

Aussi, et conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016- 2021, les maîtres d'ouvrage de projets impactant ces zones humides cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter leur dégradation. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

LES ZONES NON AEDIFICANDI



Aucune nouvelle implantation, extension de toute nature n'est autorisée au sein de ces zones pour des motifs d'ordre paysager et de préservation des sites.

LE BATI ARCHITECTURAL A PRESERVER

Pour l'ensemble du bâti architectural à préserver recensé à l'exception de l'Hôtel Frédéric :



Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination sont autorisés sur les bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

Dans le cas particulier de l'Hôtel Frédéric :

Son architecture particulière en fait un bâtiment emblématique du centre ancien de Sion, à laquelle la commune est particulièrement attachée. En conséquence, tous travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement extérieur ou de démolition sont en principe interdit.

Ne pourront être autorisés que les travaux de ce type, conçus dans le respect de l'enveloppe architecturale, et qui viseront à permettre la conservation du bâti par une rénovation soignée. Il s'agira par exemple de travaux liés à la sécurité, à la mise aux normes PMR ou à la salubrité publique ou à des travaux qui, sans toucher à l'enveloppe, permettraient une meilleure optimisation de ses surfaces intérieures. De même en cas de contraintes financières ou techniques avérées.

Dans ces cas, la démolition partielle de partie autres que la façade principale pourra être envisagée. Elle devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

S'agissant de ses annexes, s'il s'agit de parties de bâtiment ou d'une dépendance sans rapport avec l'architecture d'origine, la démolition partielle pourra être autorisée, elle est soumise à autorisation préalable.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisées en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces

dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Dans tous les cas :

Lorsqu'un projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, des règles spécifiques peuvent être exigées afin de préserver le bâti patrimonial et l'unité architecturale recherchée.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des marques patrimoniales, notamment lorsqu'elles réfèrent à une technique ou un usage passé. Ils n'altèrent pas les caractéristiques volumétriques ou les détails de façade caractérisant la valeur patrimoniale de la bâtisse.

- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

LES CHEMINS A CONSERVER OU A CREER

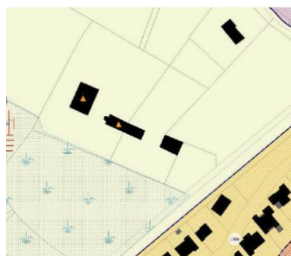
 Les chemins présentant un intérêt à être conservé, modifié ou créé, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisation du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins identifiés et de leurs abords peuvent être interdites.

LE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER :

- ★ Les éléments identifiés au plan de zonage, ne doivent pas être démolis. Dans le cadre de travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de la composition d'origine.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR AGRICOLE

- ▲ Seuls les éléments identifiés au plan de zonage par ce symbole sont autorisés à changer de destination. Ils sont conditionnés au fait de répondre aux exigences citées à l'**annexe 4** et d'un **avis conforme** de la CDPENAF et aux dispositions suivantes :



Ces deux bâtiments peuvent changer de destination uniquement vers la sous-destination : **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Aucune nouvelle constructibilité n'est autorisée.**



Ces trois bâtiments peuvent changer de destination uniquement vers la destination **Habitation**.

I.4 LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES

I.4.1 INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

La commune poursuit à travers cet article des objectifs d'harmonisation des implantations et volumétries patrimoniales tout en permettant leur évolution au regard de la densification et des enjeux environnementaux. Elle propose ici les alternatives pour une transition énergétique et une place de la biodiversité en ville prépondérante, sous toutes ses formes.

GENERALITES

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées 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 projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont privilégiés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- L'usage de matériaux biosourcés est préféré à tout autre matériau.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction le justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront être en cohérence avec la composition de la construction.
- Les couleurs devront mettre en valeur les constructions et s'intégrer dans le paysage. Elles seront choisies de préférence dans des tons clairs et pastels. Néanmoins des couleurs soutenues pourront être acceptées si la composition générale du projet le justifie et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, sauf dans les secteurs UAa de Sion, UAb, et UC.
- Le noir est interdit sur toute la commune

ASPECT ET VOLUME

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'harmoniser avec le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine. Un soin particulier sera attendu sur ce point en ce qui concerne les extensions de constructions principales existantes.

TOITURES

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère au gabarit.
- Dans le cas de recours à une architecture « traditionnelle », les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles « canal » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. Des teintes différentes pourront être admises si la qualité architecturale du projet le justifie. La pente de la couverture devra respecter une bonne intégration architecturale avec le contexte dans lequel elle s'insère mais

aussi permettre la mise en œuvre d'une optimisation énergétique du bâtiment. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

- L'utilisation d'autres types de tuiles peut être autorisée, dans le cas d'extension ou de rénovation de bâtiments de caractère « traditionnel », en cohérence avec la tuile existante et si le projet le justifie
- L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Les toitures en croupe doivent demeurer l'exception ; elles sont tolérées si aucune autre proposition ne peut être retenue.
- Les toitures terrasses peuvent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) sont à privilégier.
- Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

FACADES ET OUVERTURES

- Les couleurs des enduits devront mettre en valeur les façades et s'intégrer dans le paysage balnéaire. Elles seront plutôt choisies dans des tons clairs et pastels. Néanmoins, des couleurs soutenues peuvent être acceptées, si la composition générale du projet le justifie, et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain.
- Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve de contribuer à la valorisation de la composition bâtie.
- Les abris de jardins n'excédant pas 12 m² de surface de plancher pourront être construits en bois ou avec tout autre matériau préfabriqué à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée).
- Les menuiseries seront de forme simple, et de couleurs harmonieuses respectant les coloris des constructions avoisinantes.

SOUS-SOLS

- Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.
Le talutage est interdit, à l'exception de celui nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics

TERRAINS DE CAMPING

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1. Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :
 - a) des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes ;
 - b) des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.
 - c) des installations de loisirs liées à l'activité de camping telles que les toboggans.

2. Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.
3. Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.
4. Assurer l'insertion des équipements, installations (toboggan) et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.
5. Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

CLOTURES

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer. La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques.

- Au sein des secteurs concernés par le PPRL, les clôtures doivent respecter la réglementation en vigueur et ainsi ne pas s'opposer au bon écoulement des eaux, cette règle prévaut sur les règles ci-dessous.
- Les clôtures participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine, paysagère et écologique des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.
 - Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
 - La préservation des haies végétalisées existante doit être envisagée en priorité ou prévoir une plantation de remplacement.
 - L'utilisation en priorité de haie végétale mixte dans le cas de création de clôture en s'inspirant de l'annexe 2.
- En limite séparative, la hauteur est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions. Au-delà des constructions et jusqu'à la voie, la hauteur doit être réduite. Sur rue, leur hauteur est limitée à 1.50m ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie ou végétalisée.
- Le cas échéant, les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération et son intégration à l'environnement mais aussi leur perméabilité pour la petite faune (ouvertures, surélévation).
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée, ou limitée en hauteur.
- Les haies arbustives doivent être composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisies dans la liste figurant en annexe 2. Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs, notamment en limite de zone Naturelle ou agricole. Leur hauteur est limitée à 2.00m.

En zone A et N et en limite de zone N ou A, les clôtures seront préférentiellement surélevées de quelques centimètres ou intégreront des ouvertures tous les 5 m environ afin de permettre le déplacement de la petite faune.

- En limite de zone N ou A, les clôtures imperméables ne sont pas autorisées sur plus de 5m linéaire. L'emploi de plastique (type PVC) est pros crit.

CALCUL DE LA HAUTEUR

REGLES DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté.*
- *Dans le calcul des hauteurs, les souches de cheminées et les équipements techniques ne sont pas pris en compte.*
- *Les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

Dans les secteurs concernés par le Plan de prévention des Risques Littoraux, il est admis un dépassement de la hauteur maximale autorisée au sein du présent règlement conformément aux annexes n°3 (côte NGF actuelle) et n°4 (côte NGF 2100). La hauteur définie pourra être majorée, dans la limite de 1.20m NGF, selon les modalités suivantes :

- Dans le cas de travaux de réduction de la vulnérabilité. La majoration correspond entre la côte de référence actuelle du PPRL et le plancher actuel de la construction.
- Dans le cadre de construction neuves ou d'extension, la majoration correspond à la différence entre la côte de référence 2100 du Plan de Prévention des Risques Littoraux et la côte du terrain / de l'unité foncière.

I.4.2 QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE LIBRE

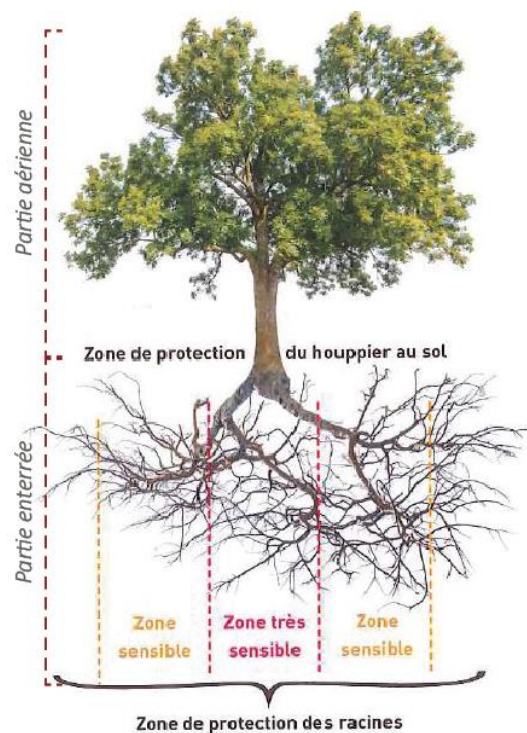
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, par les circulations et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Afin de participer à la bonne insertion des projets et d'améliorer le cadre de vie, les espaces libres doivent être aménagés par un traitement paysager adapté au site et aux relations avec les lieux environnants. Les espaces libres et paysagers doivent être privilégiés d'un seul tenant ou recherchant une continuité aménagée les uns avec les autres.

En outre, les espaces libres non bâtis, en dehors des terrasses, circulations strictement nécessaires ou aires de stationnement doivent être végétalisés afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales, favoriser la biodiversité, éviter les pics thermiques et limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.

- Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :
 - a. de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone et de privilégier la contiguïté avec les espaces libres voisins ;
 - b. de la topographie, des conditions locales (climat, sol) et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
 - c. de la composition végétale préexistante du terrain, dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur. Les espèces locales peu consommatrices d'eau seront privilégiées et les espèces invasives prohibées.
 - d. de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

- Le long des espaces classés N, toute construction ou exhaussement devra être situé à une distance minimale de 3.00m.
- Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement en partie enterrée comme sur la partie aérienne.



- Les pièces d'eau (mares, étangs...) existant à la date d'approbation du PLU doivent être préservées. Aucun remblai n'est autorisé à proximité immédiate ou sur l'emprise de la pièce d'eau.

OUVRAGES TECHNIQUES DE GESTION DE L'EAU

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, elles sont appelées surfaces éco-aménageables.

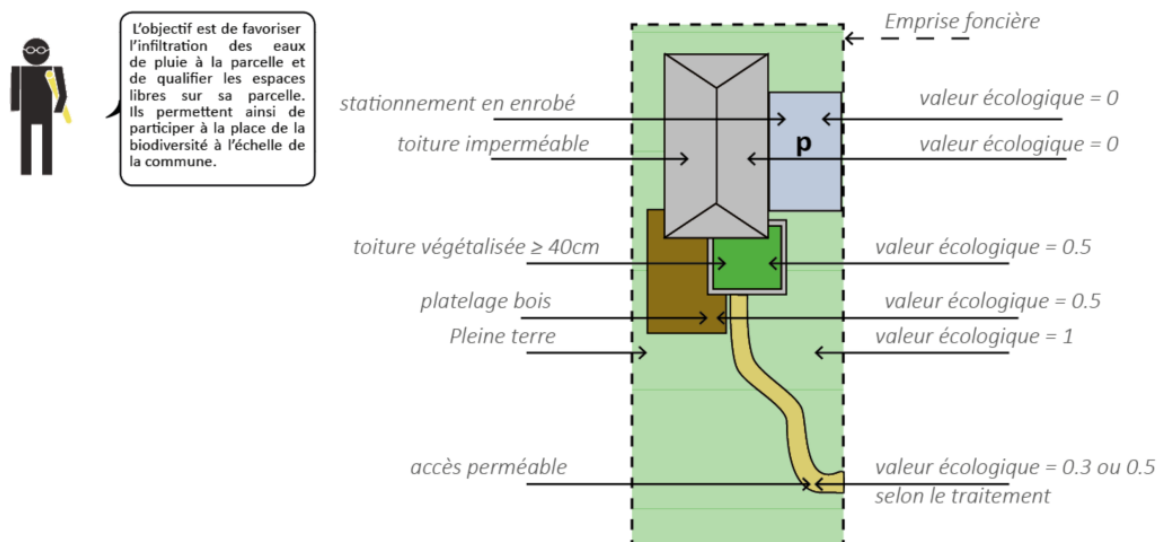
Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal à respecter est imposé au sein des différentes zones du PLU. Le coefficient de biotope par surface est une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménagées présentes sur l'assiette foncière du projet et la surface totale de l'assiette foncière :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface totale de l'assiette foncière}$$

Pour le calcul des surfaces éco-aménagées, une pondération est mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Type de surface	Description	Valeur écologique (coef)	Surface éco-aménageable
Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : les piscines, béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	x 0.0	=
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	x 0.5	=
Espace vert sur dalle Toiture végétalisée	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale < 40cm	x 0.3	=
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 40cm et < 70cm	x 0.5	=
	Espaces verts sur dalle ou toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale ≥ 70cm	x 0.7	=
Espace vert de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	x1	=
Pleine terre avec un arbre planté	Projection au sol du houppier d'un arbre protégé ou maintenu sur site	x1.2	=
TOTAL (m² par type de surface x coefficient de valeur écologique)		TOTAL	=

Le coefficient applicable à un type d'éco-aménagement non prévu dans le tableau ci-dessus est celui auquel cet aménagement est le plus directement assimilable. En cas d'absence d'analogie possible, ou s'il dispose d'éléments techniques probants, le pétitionnaire pourra justifier du coefficient retenu à l'aide des fiches techniques produites par le fabricant.



Exemple de valeur écologique différente sur une parcelle type

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'intérieur des périmètres de ZAC ;
- à la zone UA ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques.

Conformément à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet se situe au sein d'un périmètre d'OAP sectorielle prévoyant une application du CBS, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP et selon les dispositions particulières ci-dessus.

En dérogation à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de CBS édictées par le PLU sont appliquées à la parcelle.

Dans tous les cas, les valeurs de CBS indiquées au règlement particulier de chaque zone et de chaque OAP sans règlement constituent un minimum à atteindre.

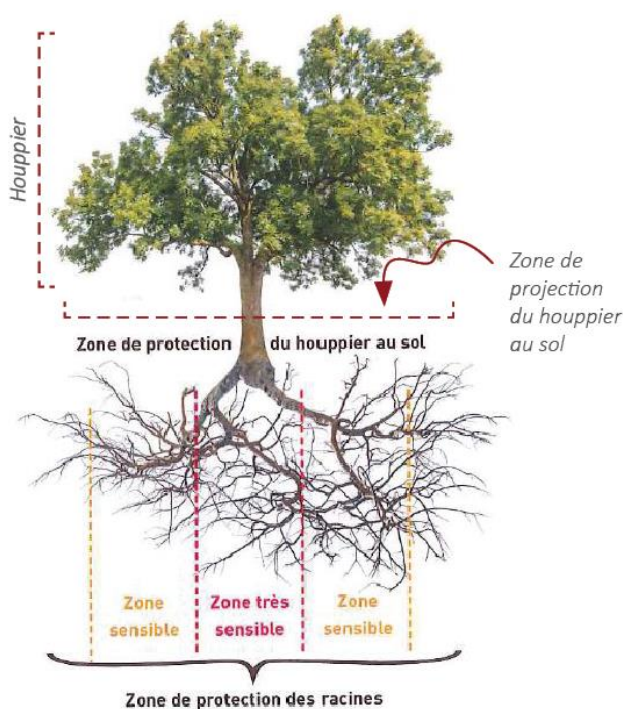
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Un coefficient de pleine terre (CPT) minimal à respecter est imposé au sein des différentes zones du PLU. Le coefficient de pleine terre est la proportion d'espace libre et en terre perméable, végétalisée de préférence, sur une parcelle.

$$\text{CPT} = \text{surface de pleine terre} / \text{surface totale de l'assiette foncière}$$

VEGETATION

1. Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :
 - de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
 - de compenser quantitativement sur le territoire communal, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les projets communaux.



2. La surface projetée au sol des houppiers des arbres protégés ou existant est compatibilisée comme bonus de surface éco-aménageable, à condition que le traitement au sol soit perméable.

Le schéma illustre la zone considérée comme la projection au sol du houppier.

3. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, listées en annexe 1 du présent règlement, est interdite.

4. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en annexe 2 du présent règlement.

I.4.3 LES REGLES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

- > Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.
- > Dans le cas d'un changement de sous-destination dans un bâtiment existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle sous-destination sont exigées.
- > La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- > L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.
- > En secteur A et N, la création de stationnements n'est pas admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées en zone U et AU ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.

Sous-destinations	Stationnement	
	DISPOSITION GENERALE	REGLE ALTERNATIVE
Logement Hébergement	1 place de stationnement par logement.	Cette règle ne s'applique pas aux logements locatifs financés à l'aide des prêts aidés par l'Etat Les Résidences Services Seniors et les EHPAD ne sont pas soumis à cette règle. Pour ces 2 catégories, au cas par cas, le pétitionnaire justifiera du nombre d'emplacements retenus qui devra couvrir les besoins de fonctionnement de l'ensemble, en lien avec les typologies de clientèle et les prestations offertes.
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher.	Cette règle ne s'applique pas pour les commerces et services en zone UA et UC. Dans le périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « secteur centre-ville », aucune norme n'est fixée pour les établissements de taille inférieure à 300m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.	
Restauration	1 place de stationnement pour 8 m ² de salle de restaurant et assimilés. Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places	Dans le périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « secteur centre-ville », aucune norme n'est fixée pour les établissements de taille inférieure à 300m ² de surface de plancher
Lorsque le projet comporte plusieurs sous-destinations et pour les autres sous-destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.	

STATIONNEMENT DES CYCLES

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Les surfaces minimales exigées sont les suivantes :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination d'artisanat et de commerce de détail et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

I.4.4 EQUIPEMENT ET RESEAU

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherchée, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu. Limiter la consommation énergétique et favoriser une part de production énergétique issue des énergies renouvelables sont les objectifs majeurs recherchés à travers la règle.

ACCES ET VOIES DE CIRCULATION

> Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s). Ces voies et accès doivent respecter les conditions ci-après :

- satisfaire aux règles minimales de desserte de 3 mètres de largeur pour tout accès secours : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- les garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Seules les aires de stationnement mutualisées à l'échelle d'un ensemble d'habitations ou desservants des équipements administratifs, commerciaux, professionnels ou de loisirs pourront bénéficier d'un accès supplémentaire.
- les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment celle des PMR sur les trottoirs.
- les voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles prennent en compte les modes de déplacements doux (vélo, piéton.).
- En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies ou accès en impasse. Dans ce cas, les accès et voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrière.

> Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

> Les accès doivent tenir compte des contraintes existantes sur l'espace public à la date des travaux. Ainsi, aucun accès générant la destruction d'un arbre du domaine public ou d'un élément de patrimoine n'est autorisé.

> En secteur A et N, la création d'accès et de voie d'accès ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées en zone U et AU ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

> Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

> En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur

GESTION DES EAUX USEES

- > Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs et desservis par le réseau, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.
- > Dans les secteurs zonés en assainissement collectifs mais non desservis par le réseau, les constructions pourront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif
- > Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).
- > En secteur A et N, la création d'installation d'assainissement individuel ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées en zone U et AU ne peuvent reporter ces aménagements en zone agricole ou naturelle.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- > Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services techniques compétents.
- > Toute création de sous-sol doit être précédée d'une étude de gestion des eaux pluviales.
- > Tout busage des fossés est interdit de principe. Les exceptions seront établies après échanges avec les services techniques de la commune.

GESTION DES DECHETS

- > Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
- > Pour tout nouveau projet sous forme d'opération d'ensemble ou à partir de 5 logements, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- > La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numérique devront être établis en souterrain, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette disposition est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

- > Les ouvrages spécifiques répondant aux « Equipement d'intérêt collectif et Services Publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » en tant qu'ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité Publique et d'intérêt collectif et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier les pylônes) ne sont pas concernés par les règles de hauteur précisées aux articles 2 du présent règlement.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

> Sont admis dans l'ensemble des zones définies dans le présent règlement (sauf mention contraire), les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

> Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux sont mis en attente pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

> L'utilisation des modes de production d'énergies renouvelables est fortement recommandée, pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

> Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

> Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'éclairage public devra répondre aux exigences suivantes :

- une orientation de la lumière vers le sol ;
- une température de couleur des lampes inférieure à 2400K pour les implantations à moins de 50m des zones A et N.

TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 LA ZONE UA

La zone UA est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA est composée de trois secteurs, différenciés par des règles de hauteur différentes :

- **UAa**, situé au niveau du centre bourg de la commune ainsi qu'à l'îlot Jeanne d'Arc et la façade avenue de la Forêt ;
- **UAb**, correspondant au quartier historique de Sion ;
- **UAf**, correspondant à une partie du front de mer aux Demoiselles.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des OAP dites « sans règlement » ; dans ce cas, elles ne sont pas réglementées par les dispositions applicables à la zone UA mais uniquement par celles figurant dans la partie I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UA

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- mettre en valeur le caractère patrimonial des centres dans leur diversité,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification de ces secteurs.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UA

> A travers l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions), c'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée, par les choix faits dans cet article. Ces secteurs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs, qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les règles liées à l'implantation et la volumétrie visent avant tout à la constitution de formes urbaines en cohérence avec le centre ancien, ses espaces publics et les enjeux patrimoniaux de ce secteur. Le bâti existant étant plutôt banal, il ne s'agit pas d'empêcher les formes plus denses et plus modernes, mais de rechercher la manière de les conjuguer. En aucune manière cette recherche ne doit aboutir à bloquer l'évolution de la forme urbaine du centre.

> Pour rappel, les couleurs devront mettre en valeur les constructions et s'intégrer dans le paysage. Elles seront choisies de préférence dans des tons clairs et pastels. Néanmoins des couleurs soutenues pourront être acceptées si la composition générale du projet le justifie et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, sauf dans les secteurs UAa de Sion, UAb.

> En ce qui concerne les règles liées à la qualité environnementale, il s'agit de conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien ou au sein d'un tissu dense.

UA ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

	UAa et UAb	UAf
HABITATION		
Logement	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Commerce de gros	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Hébergement hôtelier et touristique	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Restauration	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Cinéma	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1) (2)	V* (1) (2)
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Établissements d'enseignement	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Salles d'art et de spectacles	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Établissements de santé et d'action sociale	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Équipements sportifs	V* (1) (2)	V* (1) (2)
Autres équipements recevant du public	V* (1) (2)	V* (1) (2)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industrie	X	X
Entrepôt	V* (1) (2) (4)	V* (1) (2) (4)

Bureau	V* (1)(2)	V* (1)(2)
Centre de congrès et d'exposition	V* (1)(2)	V* (1)(2)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation Agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Changements de destination	V* (1)(2)	V* (1)(2)
Affouillements et exhaussements du sol	V* (5)	V* (5)
Camping et hébergement de plein air	X	X
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs, RML	X	X
Garages et Annexes	V* (1)(2)(3)	V* (1)(2)(3)
Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques	V	V

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
2. A condition de ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ; qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...) ; que leur volume et leur aspect soit compatible avec les milieux environnants ; que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipement collectifs. Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
3. A condition d'être liées à une habitation existante.
4. Dans la limite de l'emprise au sol et des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
5. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, un minimum de 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat est exigé pour toute opération :

- à partir de **10 logements**,
- dont la **surface de plancher** réalisée est supérieure ou égale à 1000m²,
- dont l'**assiette foncière** est supérieure ou égale à 5000m²,

Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0,5.

UA ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passé par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, ne pas générer la création de voies privées en impasse et permettre l'édification de projet de construction de qualité favorisant la densification.

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE

Dans toute la zone UA hors secteur UAf :

Les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. [Scène 1]

La création d'annexes et l'extension des annexes déjà existantes ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale existante et l'alignement sur voie publique.

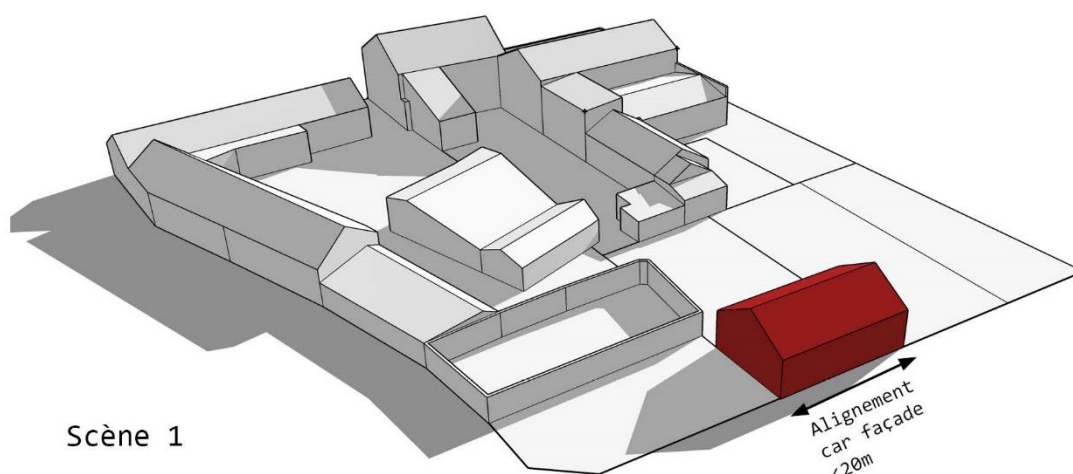
Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles bordées par plusieurs voies et à condition qu'il soit démontré que tout autre alternative n'est pas envisageable.

Dans le secteur UAf uniquement :

Les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou en limite des zones non aedificandi figurant au plan de zonage.

Dans ces zones non aedificandi, pourront être autorisés :

- Au-delà des 2 premiers niveaux de construction, des éléments en saillie tels que balcons, bow-window ;
- L'aménagement en sous-sol d'aires de stationnement dont le niveau supérieur ne pourra pas dépasser le niveau de la chaussée située au droit de la construction.

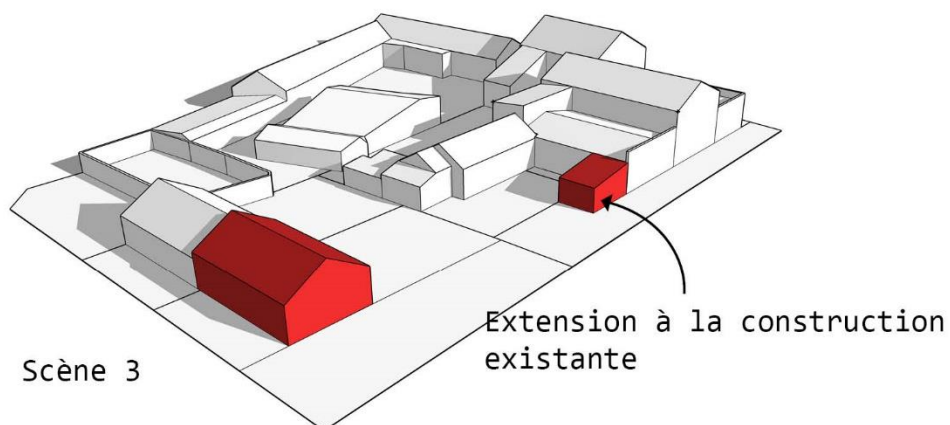
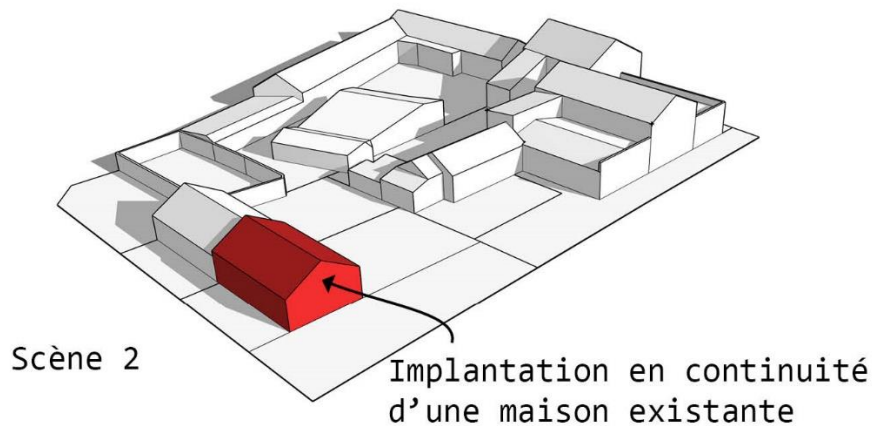


Scène 1

REGLES ALTERNATIVES

Des implantations autres que celles prévues aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou si le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise [Scène 2];
- lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul [Scène 3] ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.



2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul éventuellement imposé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

RÈGLE GÉNÉRALE

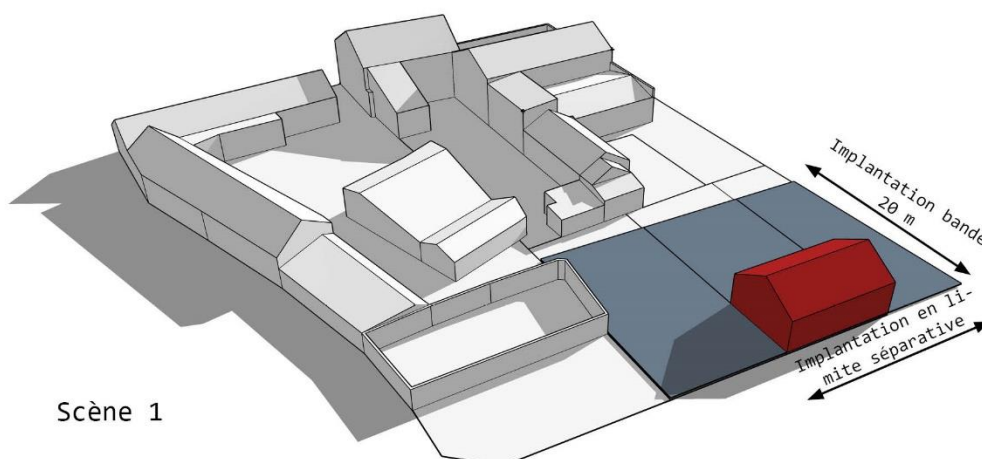
Dans toute la zone UA hors secteur UAf :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre [Scène 1].

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites de 3 mètres minimum [Scène 2].

Dans le secteur UAf uniquement :

Sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurée depuis la limite de voie, d'emprise publique ou de la limite de la zone non aedificandi figurant au plan de zonage ou de la limite d'implantation définie au paragraphe ci-dessus, les constructions seront implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

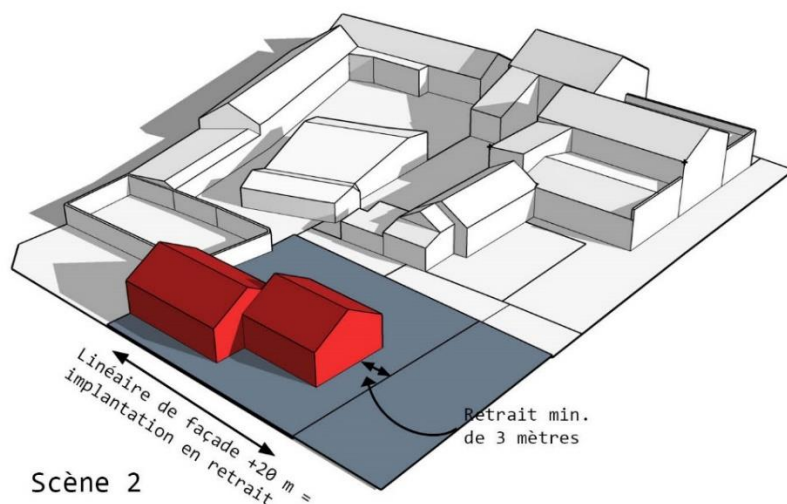


Scène 1

REGLES ALTERNATIVES

Des implantations autres que celles prévues aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées :

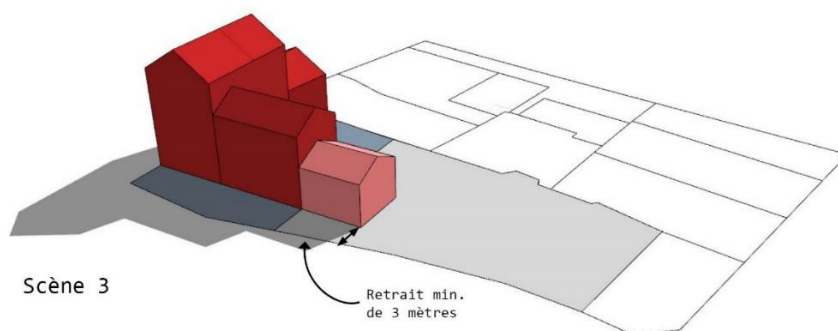
- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m [Scène 2].
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.



Scène 2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Dans toute la zone UA hors secteur UAf :</u> Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum [Scène 3].
	<u>Dans le secteur UAf uniquement :</u> Au-delà de la profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum).



Scène 3

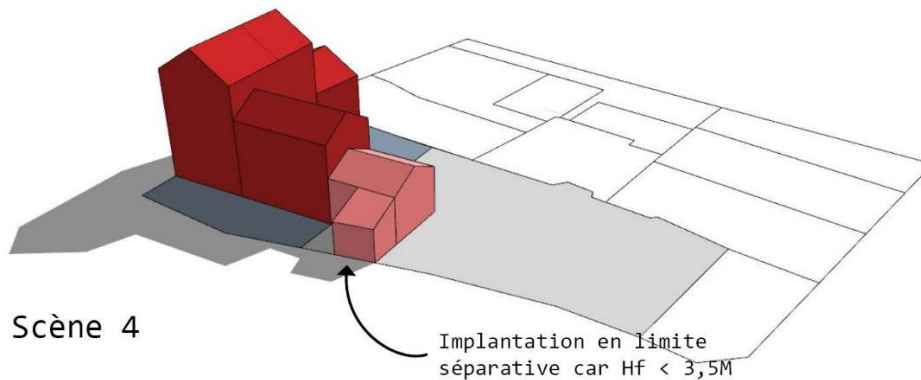
REGLES ALTERNATIVES

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé. Dans ce cas, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation (alignement, orientation...) que celle de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
- des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales notamment bioclimatique, le justifient.

Dans toute la zone UA hors secteur UAf :

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :
 - si la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de la façade (égout du toit, acrotère, ou autre), est inférieure ou égale à 3,50 m au droit de la limite [Scène 4] ;
 - si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions ;
 - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.



Dans le secteur UAf uniquement :

- si la hauteur de la façade mesurée à son point le plus haut (égout du toit, acrotère ou autre) est inférieure ou égale à 3,50 m au droit de la limite;
- si la hauteur de la construction mesurée au faîtage au droit des limites est inférieure à 5 m, lorsque celle-ci comporte un mur pignon en limite ;
- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions ;
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent déroger aux règles d'implantation.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul éventuellement imposé.

Les règles édictées à cet article peuvent faire l'objet d'adaptations dans le cas où le projet intéresse un îlot suffisamment significatif. Lorsque le projet intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, les règles édictées à cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, si le projet architectural d'ensemble le justifie. Dans ce cas, la hauteur maximale pourra être mesurée pour l'ensemble du projet par rapport au niveau de la voie existante au droit de la façade principale du projet, et les dispositions relatives à la bande de constructibilité principale pourront s'appliquer sur le périmètre complet du projet.

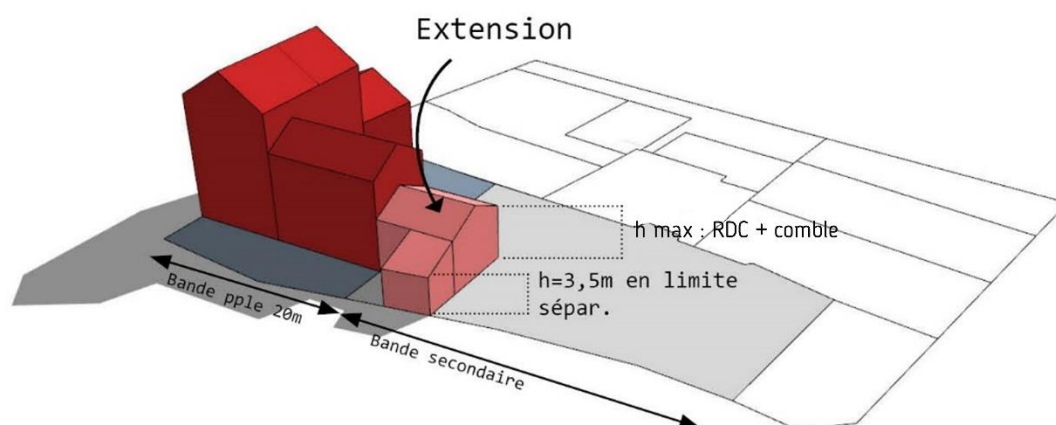
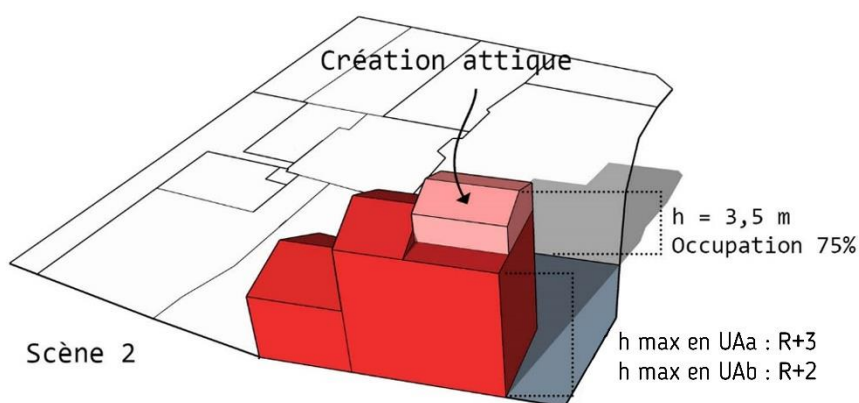
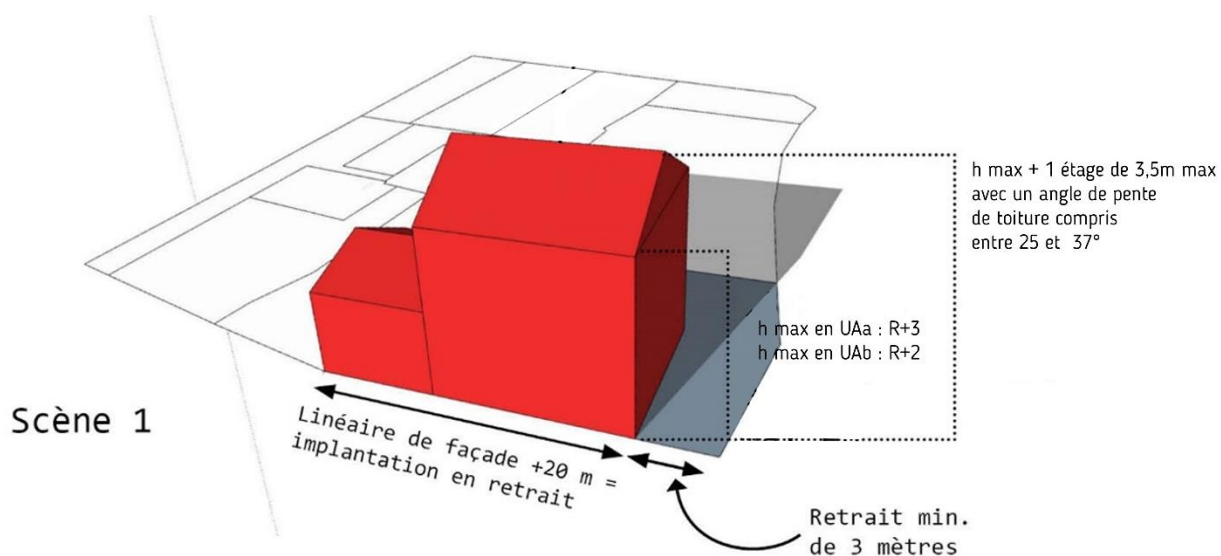
RÈGLE GÉNÉRALE

Dans la bande de constructibilité principale

- La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder **R+3** dans le secteur UAa et UAf, et **R+2** dans le secteur UAb.
- Au-dessus de ces hauteurs autorisées, ne peuvent être construits que :
 - un étage supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes. La hauteur totale de ces constructions mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures, sans pouvoir excéder de 3,5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit. [Scène 1]
 - Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'acrotère. Pour l'étage en attique, situé en retrait de la façade principale, la surface de plancher ne pourra excéder 75% de la surface de plancher de l'étage courant. [Scène 2]

Dans la bande de constructibilité secondaire

- La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder **RDC+Comble**.
- Au-dessus de ces hauteurs autorisées, ne peuvent être construits que :
 - Un étage supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes. La hauteur totale de ces constructions mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures.
 - Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'acrotère. Pour l'étage en attique, situé en retrait de la façade principale, la surface de plancher ne pourra excéder 75% de la surface de plancher de l'étage courant.
- Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère au droit de cette limite ne peut excéder 3,50 mètres.



REGLES ALTERNATIVES

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur des équipements d'intérêt collectif existants ou à créer. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée est celle de la bande de constructibilité principale.
- Dans le secteur UAf uniquement : la hauteur maximale de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le nombre d'étages maximum ou obligatoire sont indiqués sur le plan en annexe du présent règlement (annexe).

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1. ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée ; elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Non réglementé.

II.2 LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitation constituant le secteur périphérique de construction dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB est composée des secteurs suivants :

- **UBa**, correspondant au secteur des Demoiselles, à un îlot localisé aux Becs, et aux îlots situés le long de l'avenue de l'Isle de Riez et de la rue Georges Clémenceau ;
- **UBb**, correspondant à des secteurs pavillonnaires à la densité moins élevée ;
- **UBc**, correspondant aux zones commerciales du Terre-Fort et des Mouettes ;
- **UBf**, correspondant aux secteurs urbanisés des Becs, des Mouettes et du Champs Gaillard ;
- **UBI**, correspondant au secteur de sports et de loisirs du Terre-Fort.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des OAP dites « sans règlement » ; dans ce cas, elles ne sont pas réglementées par les dispositions applicables à la zone UB mais uniquement par celles figurant dans la partie I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UB

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir afin de gérer l'évolution de la trame urbaine de St-Hilaire selon les secteurs concernés,
- Favoriser l'aménagement des espaces libres, dans l'objectif qu'ils soient davantage plantés et perméables et participent ainsi au rétablissement des continuités écologiques à l'échelle communale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UB

> L'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle de la zone UB tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme individuelle en majorité.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), l'objectif des règles liées à l'implantation et la volumétrie est de favoriser la densification, sous différentes formes, de l'espace déjà bâti - tout en préservant les notions d'intimité et de covisibilité pour les nouvelles implantations – et, d'une manière plus générale, de viser une évolution de la forme urbaine. Par ailleurs, en termes de qualité environnementale, l'objectif poursuivi par la règle consiste à faire évoluer la nature des espaces libres du Terrefort en favorisant le développement de toutes formes de surfaces perméables, végétalisées en priorité et arborées.

UB ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

	UBa	UBb	UBc	UBf	UBI
HABITATION					
Logement	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (4)(5)	V* (6)(3)	V* (4)(5)
Hébergement	V* (1)(3)	V* (1)(3)	X	V* (6)(3)	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	V* (1)(3)(2)	V* (1)(3)(2)	V	V* (6)(3)	X
Commerce de gros	X	X	X	V* (6)(3)	X
Hébergement hôtelier et touristique	V* (1)(3)(2)	V* (1)(3)(2)	X	V* (6)(3)	X
Restauration	V* (1)(3)(2)	V* (1)(3)(2)	X	V* (6)(3)	X
Cinéma	V* (1)(3)(2)	V* (1)(3)(2)	X	V* (6)(3)	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)(3)(2)	V* (1)(3)(2)	V	V* (6)(3)	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Etablissements d'enseignement	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Salles d'art et de spectacles	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Equipements sportifs	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
Autres équipements recevant du public	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	V* (6)(3)	X
Bureau	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V	V* (6)(3)	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation Agricole	V* (9)	V* (9)	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL					
Changements de destination	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (1)(3)	V* (7)	V* (1)(3)
Affouillements et exhaussements du sol	V* (10)	V* (10)	V* (10)	V* (10)	V* (10)
Camping	X	X	X	X	X
Stationnement de caravanes, HLL et RML	X	X	X	X	X
Annexe et Garage	V* (8)	V* (8)	V* (8)	X	V* (8)

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, activités et occupations du sol dont le voisinage est compatibles avec l'habitat sont autorisées sous réserve : qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ; qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...) ; que leur volume et leur aspect soit compatible avec les milieux environnants ; que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipement collectifs. Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat sont interdites.
4. Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitations existantes sont autorisées.
5. Seules les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées sur la zone.
6. Seul le maintien du bâti existant est autorisé. Les seules créations de nouvelles surfaces de plancher autorisées sont : des aménagements nécessaires à la remise aux normes de sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; des équipements techniques indispensables ; de la fermeture de balcons ou préaux existants ; des équipements collectifs.
7. Les changements d'affectation ou divisions de logements sont autorisés dans la limite du volume existant.
8. A condition d'être liées à une habitation existante.
9. Dans la limite de 100m² de surface de plancher.
10. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, un minimum de 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat est exigé pour toute opération :

- à partir de **10 logements**,
- dont la **surface de plancher** réalisée est supérieure ou égale à 1000m²,
- dont l'**assiette foncière** est supérieure ou égale à 5000m²,

Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0,5.

UB ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE

DANS TOUTE LA ZONE :

La création d'annexes et l'extension des annexes déjà existantes ne sont pas autorisées à venir s'implanter entre la construction principale existante et l'alignement sur voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles bordées par plusieurs voies et à condition qu'il soit démontré que tout autre alternative n'est pas envisageable.

EN BORDURE DE LA RD 38 BIS :

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 35 m de l'axe de cette voie.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

EN BORDURE DES AUTRES VOIES :

- Dans les secteurs UBa et UBb

La façade des constructions doit s'implanter dans une bande de 0 à 15m de manière harmonieuse par rapport au contexte environnant.

- Dans les secteurs UBc et UBI

La façade des constructions doit s'implanter de manière harmonieuse par rapport au contexte environnant.

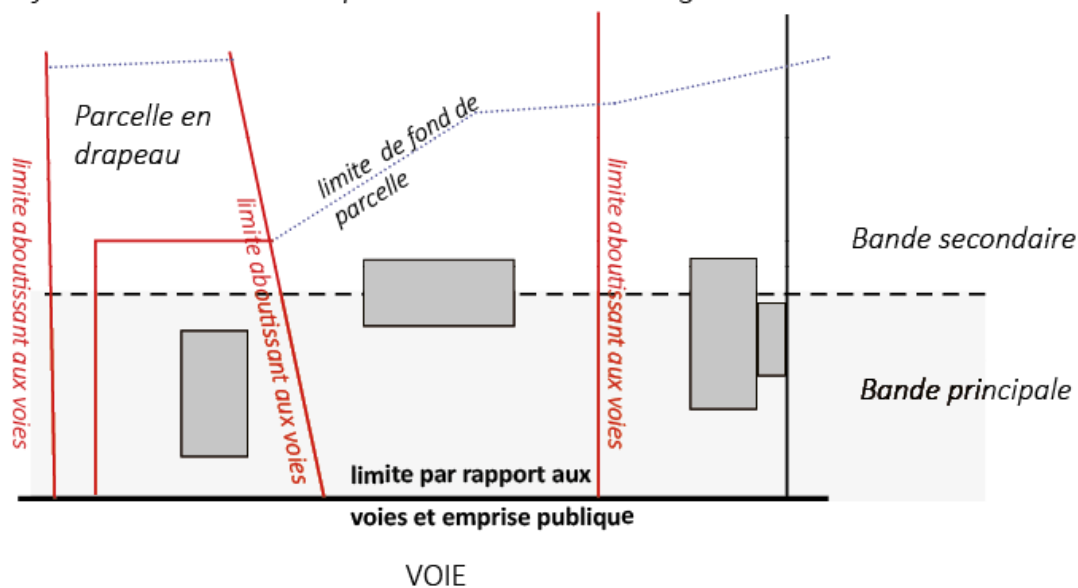
- Dans les secteurs UBf :

Le recul minimal est de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. **[illustration de la règle]**

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

SCHEMA ILLUSTRATION

Définition des limites séparatives au sein du règlement



REGLES ALTERNATIVES

EN BORDURE DES AUTRES VOIES :

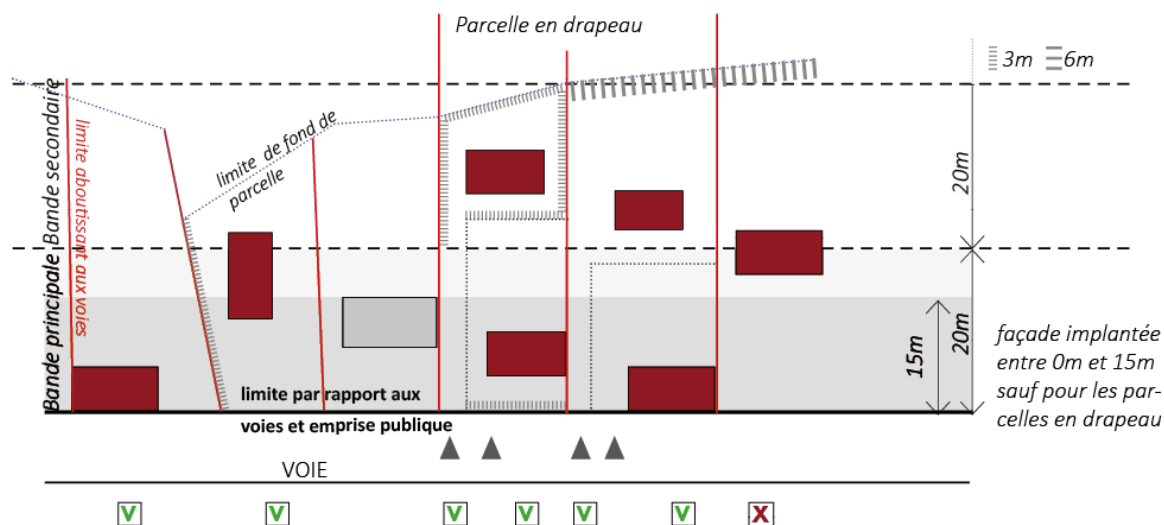
➤ Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

Des implantations autres que celles prévues aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des divisions entraînant une forme de parcelle en drapeau, auquel cas la définition des limites doit se référer au schéma illustration ci-avant.
- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Dans ce cas, un recul peut être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade ; ce recul ne peut excéder 3m calculés à partir de l'alignement existant, modifié ou à créer, et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade.
- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise ;
- lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante située en recul ;
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

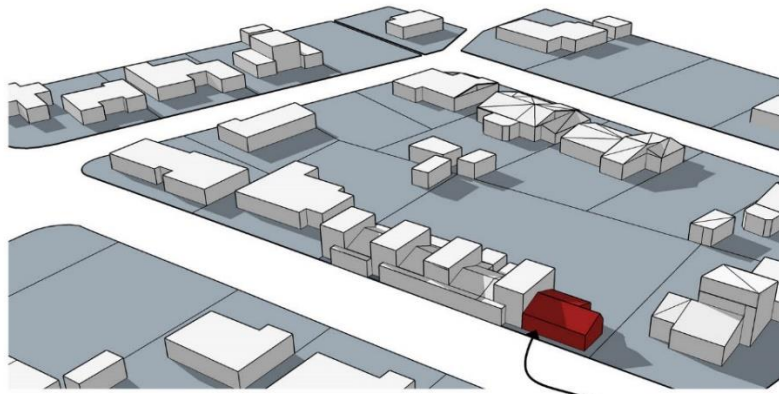
ILLUSTRATION DE LA REGLE

Implantations en UBa et UBb par rapport aux limites séparatives



➤ Dans les secteurs UBf :

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux règles générales ci-dessus pourront être autorisées, sauf pour les garages, lorsque le projet de construction est situé dans un îlot déjà construit dont la majorité des habitations est implantée à une distance inférieure à 3 m, celui-ci pourra être implanté à l'alignement de fait défini comme le recul moyen correspondant à l'implantation des constructions existantes. [Scène 2]



Scène 2

Implantation en continuité
de maisons implantées dans
la bande de 3m

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul.

RÈGLE GÉNÉRALE

DANS TOUTE LA ZONE :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative aboutissant aux voies ou en observant un recul minimum de 3m. [Scène 1]

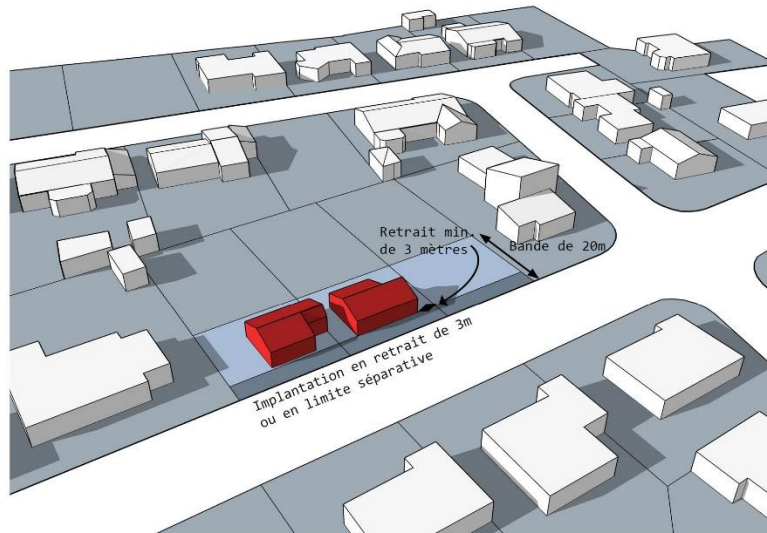
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au moins égal à 3 mètres. [Scène 2]
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

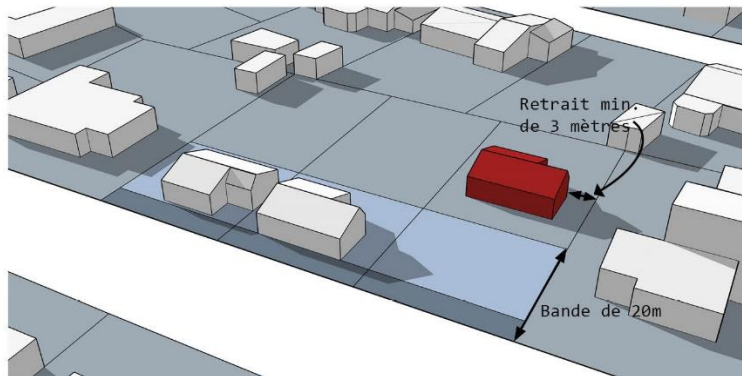
DANS LES SOUS-SECTEURS UBA ET UBB :

Pour les parcelles dont la profondeur est **inférieure à 40m**, l'implantation des constructions doit observer un retrait de fond de parcelle de **3m** minimum.

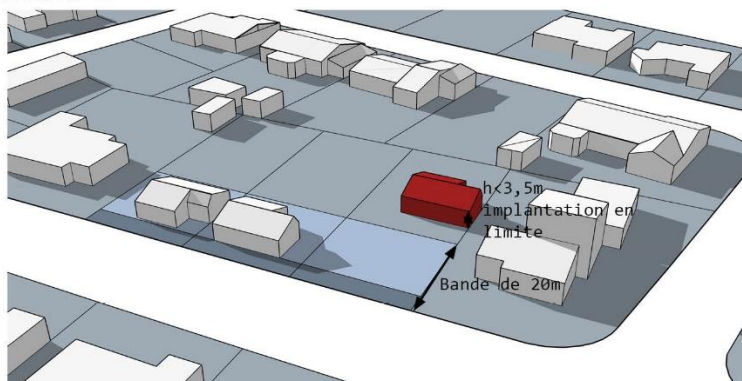
Pour les parcelles dont la profondeur est **supérieure ou égale à 40m**, l'implantation des constructions doit observer un retrait de fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à **6m**.



Scène 1



Scène 2



Scène 3

REGLES ALTERNATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est inférieure ou égale à 3,50 m au droit de la limite ; [Scène 3]
- si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions ;

DANS TOUS LES CAS

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
 - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé. Dans ce cas, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent déroger aux règles d'implantation.
- Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3.00m du domaine forestier.

2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété est de 6m sur la totalité du volume projeté.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf en cas de prescriptions reportées au règlement graphique :

- La hauteur de la construction principale mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à :
 - Dans le secteur UBa : **R+1**
 - Dans le secteur Uba, la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sur emprise publique ou voie peut être portée à **R+1+Comble**, lorsque le linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet est égal ou supérieur à 20 mètres.
[Scène 1]
 - Dans le secteur UBb : **R+1**
 - Dans le secteur UBc : **10m**
 - Dans le secteur UBf : La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser les **hauteurs existantes** sauf dans le cas de mise aux normes de sécurité ou d'aménagements techniques indispensables
 - Dans le secteur UBl : **13m**
- Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures.
- Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :
 - Deux plans inclinés à 35°
 - Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère



Scène 1

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée. Elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 5 emplacements.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

RÈGLE GÉNÉRALE

En zone UBa et UBb :

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **0,5**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : **0,6**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,7**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,8**

Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de **30%** de pleine terre.

En zone UBc :

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **0,1**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : **0,2**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,3**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,4**

Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de **10%** de pleine terre.

En zone UBf :

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **0,2**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : **0,3**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,4**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,5**

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont **30%** de pleine terre

En zone UBl :

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 1000 m² : **0,3**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,4**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,5**

Et doit intégrer un pourcentage minimal de pleine terre de **40%** de pleine terre.

Espace Paysager à Préserver (EPP)

Dans le cas où un terrain est concerné par un **Espace Paysager à Protéger** identifié au règlement graphique, se référer au paragraphe des dispositions relatives à la trame verte et bleue, au TITRE I - I.3 Les autres éléments du présent règlement écrit.

II.3 LA ZONE UC

La zone UC est une zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au secteur de la Corniche allant de la limite de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie à la plage de Sion.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UC

La zone UC poursuit plusieurs objectifs :

- harmoniser et renforcer la qualité paysagère et architecturale de la Corniche,
- accompagner finement son évolution et ses destinations,
- composer une façade littorale en lien avec les enjeux touristiques, patrimoniaux et résidentiels.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UC

> Secteur à fort enjeu paysager, la mixité de la zone autorisée à travers l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) conditionne également la qualité, l'attrait et l'évolution de ce site en frange littorale. C'est donc à travers ce double enjeu de vie à l'année et de mise en valeur paysagère du secteur de la Corniche que la règle a été édictée.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), l'objectif des règles liées à l'implantation et la volumétrie est de rechercher une cohérence et une mise en valeur de la façade littorale de Saint-Hilaire, compte tenu de sa qualité architecturale et de son histoire. Les règles liées à la qualité environnementale visent quant à elle à favoriser la perméabilité des surfaces le long de la Corniche. Pour rappel, les couleurs soutenues ne peuvent être acceptées.

> Pour rappel, les couleurs devront mettre en valeur les constructions et s'intégrer dans le paysage.

Elles seront choisies de préférence dans des tons clairs et pastels. Néanmoins des couleurs soutenues pourront être acceptées si la composition générale du projet le justifie et sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, sauf dans le secteur UC.

UC ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

		UC
HABITATION		
	Logement	V* (1)(3)
	Hébergement	V* (1)(3)
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V* (1)(2)(3)
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1)(3)
	Restauration	V* (1)(3)
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)(2)(3)
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)
	Etablissements d'enseignement	V* (1)(3)
	Salles d'art et de spectacles	V* (1)(3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1)(3)
	Equipements sportifs	V* (1)(3)
	Autres équipements recevant du public	V* (1)(3)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V* (1)(3)
	Centre de congrès et d'exposition	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X
Autres occupations et utilisation du sol		
	Changements de destination	V* (1)(3)
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (4)
	Camping	X
	Stationnement de caravanes, HLL et RML	X
	Annexe et Garage	V* (5)

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, activités et occupations du sol dont le voisinage est compatibles avec l'habitat sont autorisées sous réserve : qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ; qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...) ; que leur volume et leur aspect soit compatible avec les milieux environnants ; que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipement collectifs. Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat sont interdites.
4. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.
5. A condition d'être liées à une habitation existante.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, un minimum de 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat est exigé pour toute opération :

- à partir de **10 logements**,
- dont la **surface de plancher** réalisée est supérieure ou égale à 1000m²,
- dont l'**assiette foncière** est supérieure ou égale à 5000m²,

Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0,5.

UC ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions devront observer un recul harmonieux avec les constructions existantes. Aucun débord ou surplomb ne sera autorisé sur les voies et emprises publiques à l'exception des travaux d'isolation. .
-----------------------	--

RÈGLES ALTERNATIVES

Les garages en front de mer seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul.

RÈGLE GÉNÉRALE	<u><i>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale</i></u> Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées : - lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. - lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative. - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction projetée, sans pouvoir être inférieur à 3m. <u><i>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire</i></u> Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum). Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives : - si la hauteur de façade mesurée à son point le plus haut (égout du toit, acrotère, etc...) est inférieure ou égale à 3,50 m au droit de la limite ; - si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions ; - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
-----------------------	---

REGLES ALTERNATIVES

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
 - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent déroger aux règles d'implantation.

2.1.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction ne peut excéder **R+2**

Au-dessus de ces hauteurs autorisées, ne peuvent être construits que :

- Un étage supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes.
- Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'acrotère. Pour l'étage en attique, situé en retrait de la façade principale, la surface de plancher ne pourra excéder 75% de la surface de plancher de l'étage courant.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 10 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée ; elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Dans toute la zone :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont 10% de pleine terre permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,3 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,4 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,5 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,6
-----------------------	--

II.4 LA ZONE UD

La zone UD est une zone de faible densité dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des OAP dites « sans règlement » ; dans ce cas, elles ne sont pas réglementées par les dispositions applicables à la zone UD mais uniquement par celles figurant dans la partie I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UD

La création de la zone UD poursuit plusieurs objectifs :

- conserver l'aspect rural et boisé historique du nord de la commune,
- accompagner finement l'évolution du secteur nord de St-Hilaire en permettant d'habiter un cadre boisé et arboré de qualité par une densification adaptée au contexte,
- permettre une cohabitation avec l'espace agricole et ses pratiques,
- rechercher et améliorer les corridors écologiques du secteur.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UD

> C'est avant tout la préservation du cadre résidentiel boisé qui est recherché à travers l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions), de même que l'évolution des fonctions au regard des besoins futurs de cet ensemble bâti.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les règles liées à l'implantation et la volumétrie favorisent avant tout la mise en valeur d'une identité rurale et boisée ; les implantations proposées visent à permettre les ponctuations bâties au sein de cette entité unique sur Saint-Hilaire de Riez. Les règles liées à la qualité environnementale poursuivent le même objectif, sous l'angle de la qualité de l'espace libre et la préservation de son caractère arboré.

UD ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

		UD
HABITATION		
	Logement	V* (1/3/6)
	Hébergement	V* (1)(2)(3)
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V* (1)(2)(3)
	Commerce de gros	V* (1)(2)(3)
	Hébergement hôtelier et touristique	V* (1)(2)(3)
	Restauration	V* (1)(2)(3)
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (1)(2)(3)
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)
	Etablissements d'enseignement	V* (1)(3)
	Salles d'art et de spectacles	V* (1)(3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)(3)
	Etablissements de santé et d'action sociale	V* (1)(3)
	Equipements sportifs	V* (1)(3)
	Autres équipements recevant du public	V* (1)(3)
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V* (1)(3)
	Centre de congrès et d'exposition	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation Agricole	V* (5)
Exploitation forestière	X
Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* (1)
Autres occupations et utilisation du sol	
Changements de destination	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* (7)
Camping	X
Stationnement de caravanes et RML	V
Annexe et Garage	V* (4)

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions, activités et occupations du sol dont le voisinage est compatibles avec l'habitat sont autorisées sous réserve : qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ; qu'elles ne soient pas susceptibles de causer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...) ; que leur volume et leur aspect soit compatible avec les milieux environnants ; que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipement collectifs. Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est compatible avec la destination de la zone sont autorisées, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
3. Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat sont interdites.
4. A condition d'être lié à une habitation existante
5. Dans la limite de 100m² de surface de plancher.
6. La résidence démontable est autorisée à condition de ne pas dépasser 40m² de surface d'emprise au sol dans la limite d'une seule résidence démontable par assiette foncière.
7. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, un minimum de 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat est exigé pour toute opération :

- à partir de **10 logements**,
- dont la **surface de plancher** réalisée est supérieure ou égale à 1000m²,
- dont l'**assiette foncière** est supérieure ou égale à 5000m²,

Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0,5.

UD ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE

En agglomération :

Les constructions peuvent s'implanter totalement ou partiellement à l'alignement.

Hors agglomération :

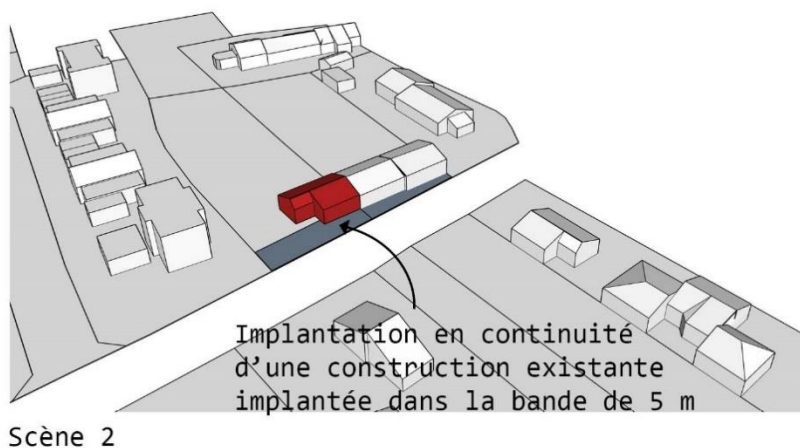
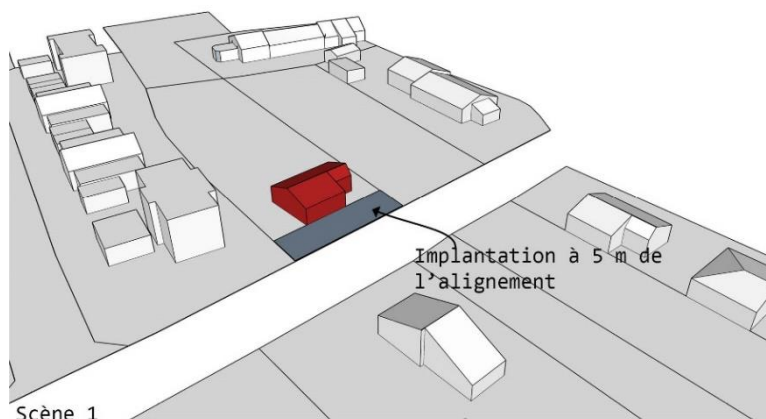
Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales et de 5 mètres de par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. [Scène 1]

REGLES ALTERNATIVES

Hors agglomération et hors OAP :

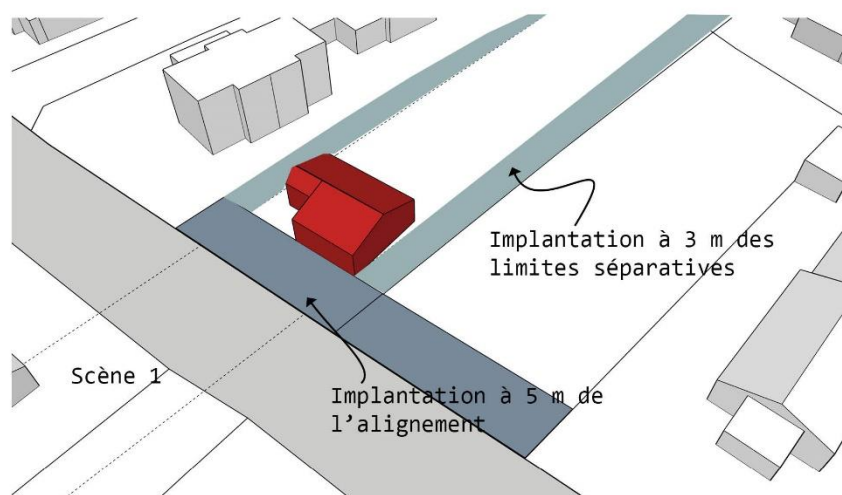
Toutefois, hormis pour les garages, des implantations autres pourront être autorisées, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées dans la bande de recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise, hormis pour les garages. [Scène 2]

En bordure des étiers, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 15 mètres de leurs berges. Cette marge de retrait ne pourra être ni plantée ni imperméabilisée.



2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites de trois mètres minimum. [Scène 1] Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3.00m du domaine forestier.
-------------------	---



REGLES ALTERNATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- *En ce qui concerne la construction principale et ses extensions, dans les cas suivants :*
 - si le projet comporte un pignon au droit de la limite, et qu'au droit de cette limite, la hauteur de la construction mesurée au faîtage ne dépasse pas 4 m et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15 m.
 - si le projet ne comporte pas de mur pignon en limite et que sa hauteur de façade mesurée à son point le plus haut, au droit de cette limite, ne dépasse pas 3 m et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15,00 m.
 - s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les dimensions
 - s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
 - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
 - dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- *En ce qui concerne la construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale), dans les cas suivants :*
 - si, au droit d'une limite, sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7 m et sa hauteur ne dépasse pas 2.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3.50m au faîtage ;
 - s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites, le projet pourra jouxter cette construction.
- *Les piscines non couvertes et les abris de jardins peuvent déroger aux règles d'implantation.*

- Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

2.1.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- en agglomération: à **R+1+Comble**
- hors agglomération: à **RDC+Comble**
- Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction ne jouxte pas les limites parcellaires, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Au-dessus de ces hauteurs autorisées à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peuvent être construits que :

- Un étage supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes. La hauteur totale de ces constructions mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures.
- Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'acrotère, pour les constructions disposant de toitures « contemporaines ». Cette hauteur totale doit en outre s'inscrire au sein d'un gabarit défini par deux plans inclinés à 35°.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée; elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET PLEINE TERRE

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Dans toute la zone :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont 40% de pleine terre permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,5 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,6 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,7 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,8
----------------	--

Espace Paysager à Préserver (EPP)

Dans le cas où un terrain est concerné par un **Espace Paysager à Protéger** identifié au règlement graphique, se référer au paragraphe des dispositions relatives à la trame verte et bleue, au TITRE I - I.3 Les autres éléments du présent règlement écrit.

II.5 LA ZONE UE

La zone UE est une zone correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UE

La création de la zone UE poursuit plusieurs objectifs :

- intégrer les mêmes exigences d'aménagement, tant dans l'insertion paysagère que dans les exigences environnementales que les zones résidentielles,
- permettre l'évolution et l'optimisation du foncier économique.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UE

> L'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) a pour objectif de limiter les occupations du sol à vocation économique, dans les espaces propices et adaptés que constituent la zone UE.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les règles liées à l'implantation et la volumétrie visent à favoriser la densification et la mutualisation des espaces dédiés aux activités économiques ainsi qu'une qualité architecturale simple et fonctionnelle pour ces activités. Celles liées à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ont pour objectif l'amélioration de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones dédiées aux activités économiques ; de fait, les marges d'amélioration de l'écologie industrielle sont importantes sur ces secteurs. Enfin, au sein des règles portant sur la qualité environnementale, l'écologie industrielle est recherchée au sein de ces espaces qui présentent des opportunités d'amélioration de l'existant non négligeables ; il s'agit ainsi de développer les surfaces perméables et d'optimiser les surfaces libres et leur environnement proche, pour favoriser la biodiversité.

UE ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

		UE
HABITATION		
	Logement	V* (1)
	Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V* (4)
	Commerce de gros	V
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	V
	Cinéma	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements de santé et d'action sociale	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V

Autres occupations et utilisation du sol	
Changements de destination	V
Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
Camping	X
Stationnement de caravanes, HLL et RML	X
Annexe et Garage	X
Installations classées soumises à ou déclaration	V* (2)

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'activités économiques.
2. L'implantation des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
3. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.
4. Le commerce de détail est autorisé à condition de présenter une surface supérieure à 300m² d'emprise au sol.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UE ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 35 m de l'axe de la R.D 38 bis entre les deux zones du marais doux ; - 15 m de l'axe de la R.D 38 pour les sections figurant en annexe 1 ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
----------------	---

REGLES ALTERNATIVES

En bordure des étiers, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 15 mètres de leurs berges. Cette marge de retrait ne pourra être ni plantée ni imperméabilisée.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de la manière suivante : la construction doit présenter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à toutes les limites (limites séparatives et limites de fond de parcelle).
----------------	---

REGLES ALTERNATIVES

- Des implantations en limite séparative peuvent également être admises si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

2.1.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, y compris les bâtiments annexes.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée des constructions principales à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **10m**
- Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures.
- Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale des constructions doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :
 - Deux plans inclinés à 35°
 - Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère.

Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction ne jouxte pas les limites parcellaires, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2.1.6 ANNEXES ET PISCINES

Non réglementé.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

1. Les pieds de construction sont préférentiellement végétalisés sur une bande de largeur de 1m minimum, à l'exception des accès au bâtiment.
2. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Dans toute la zone :</u> Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont 10% de pleine terre permettant d'atteindre le coefficient de biotope (CBS) minimal suivant, différencié selon la taille de l'assiette foncière : - Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 0,1 - Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : 0,2 - Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : 0,4 - Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : 0,4
----------------	--

II.6 LA ZONE UL

La zone UL est une zone réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage culturel, sportif, associatif ou de loisirs.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UL

La création de la zone UL poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les pôles de services et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une adaptation de ces sites au regard des besoins évolutifs du territoire,
- permettre une certaine souplesse de la réglementation du fait des besoins spécifiques et au cas par cas des besoins de chaque équipement.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UL

> L'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) a pour objectif de consacrer la zone UL à une vocation d'équipement et d'intérêt général, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs dédiés principalement à une vocation résidentielle.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les règles liées à l'implantation et la volumétrie présentent une certaine souplesse, car les espaces dédiés aux équipements ont vocation à pouvoir évoluer selon des besoins ponctuels et souvent au cas par cas. Les règles portant sur la qualité environnementale ont pour objectif de faire contribuer les surfaces conséquentes - bâties et non bâties - des équipements publics à la biodiversité locale.

UL ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

		UL
HABITATION		
	Logement	V* (2)
	Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V* (1)
	Etablissements d'enseignement	X
	Salles d'art et de spectacles	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)
	Etablissements de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X

Autres occupations et utilisation du sol	
Changements de destination	V* (1)
Affouillements et exhaussements du sol	V* (3)
Camping	X
Stationnement de caravanes, HLL et RML	X
Annexe et Garage	X

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec le caractère de la zone sont interdites.

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A conditions qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou aux ouvrages réseaux divers.
2. Seuls les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'équipement.
3. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UL ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 35 m de l'axe de la R.D 38 bis entre les deux zones du marais doux ; - 15 m de l'axe de la R.D 38 pour les sections figurant en annexe 1 ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
-----------------------	---

REGLES ALTERNATIVES

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- La construction peut être exemptée des règles précédentes lorsque les caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum). Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3m du domaine forestier.
-----------------------	--

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si, au droit d'une limite, la hauteur de façade mesurée à son point le plus haut est inférieure ou égale à 3,50 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15 m ;
- si, au droit d'une limite, la construction comporte un mur pignon, que sa hauteur mesurée au faîtage est inférieure à 5,00 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15.00 m ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

2.1.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction ne jouxte pas les limites parcellaires, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2.1.6 ANNEXES ET PISCINES

Non réglementé.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

1. Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée ; elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.
2. Les pieds des constructions sont préférentiellement végétalisés sur une bande de largeur de 1m minimum.
3. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 5 emplacements.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal, différencié selon la taille de l'assiette foncière, est imposé :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 1000 m² : **0,3**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,4**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2000 m² : **0,5**

II.7 LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone à vocation touristique et de loisirs et est composée de deux secteurs :

- **UTh**, réservé au camping-caravanage, aux Parcs Résidentiels de Loisirs, aux Villages vacances et aux centres de vacances. Cette zone comprend un **sous-secteur UThc**, réservé aux centres de vacances sans possibilité d'évolution, en raison du caractère sensible du milieu environnemental ;
- **UTI**, à destination de loisirs, d'aire de jeux et de parc d'attractions.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE UT

La création de la zone UT poursuit plusieurs objectifs :

- contribuer à la pérennité et au rayonnement des activités en améliorant la fonctionnalité et l'attractivité de ces sites,
- harmoniser le cadre qui accueille et profite à ces activités, notamment le cadre littoral à l'échelle communale.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE UT

> Les destinations et usages des sols autorisés à l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) doivent contribuer à l'attractivité de ces sites en limitant les conflits d'usages et leurs impacts sur l'environnement et le cadre littoral notamment.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les objectifs recherchés par les règles liées à l'implantation et la volumétrie restent une facilité d'implantation concernant l'habitat dominant, à savoir l'habitat léger de loisir, sans pour autant oublier les besoins inhérents à ces usages et permettre des installations complémentaires. Les règles concernant la qualité environnementale visent à préserver l'environnement et à mettre en valeur l'espace libre, qui participent à la pérennité et au développement des activités présentes.

UT ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature ou importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone, sont interdits.

	UTh	UThc	UTI
HABITATION			
Logement	V* (1)	V* (3)	V* (1)
Hébergement	X	X	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V* (2)(6)	X	V* (2)(6)
Commerce de gros	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V* (5)	V* (3)	V* (5)
Restauration	V* (2)(6)	X	V* (2)(6)
Cinéma	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (2)(6)	X	V* (2)(6)
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Etablissements d'enseignement	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation Agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X

Autres occupations et utilisation du sol			
Changements de destination	X	X	X
Terrains d'aires de jeux, parcs d'attractions	X	X	V
Camping	V	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	V* (4)	V* (4)	V* (4)
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	V	X	X

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'activités économiques.
2. A condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'activité de camping.
3. Les démolitions, reconstructions de l'existant sans augmentation de la surface de plancher initiale. Les seules créations de nouvelles surfaces de plancher autorisées sont : des aménagements nécessaires à la remise aux normes de sécurité et à l'accessibilité des personnes en mobilité réduite ; des équipements techniques indispensables ; de la fermeture de balcons ou préaux existants ; des équipements collectifs.
4. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers (ouvrage spécifique), ou à des aménagements paysagers.
5. Seules sont autorisées les extensions du bâti existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 10% de la surface de plancher supplémentaire.
6. A condition d'être intégrée aux bâtis existants à la date d'approbation du PLU ou en extension immédiate de l'existant.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UT ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>En agglomération :</u> Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement. <u>Hors agglomération :</u> Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 35 m de l'axe de la R.D 38 bis ; - 15 m de l'axe des autres R.D ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques.
----------------	---

REGLES ALTERNATIVES

Hormis pour les garages, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées, lorsque :

- L'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Pour toutes les constructions autorisées dans la zone sauf habitation légère de loisir (HLL) :</u> Lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, elles devront observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un retrait minimum de trois mètres. Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3m du domaine forestier. <u>Pour les habitations légères de loisirs :</u> Elles pourront être implantées à une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si, au droit d'une limite, la hauteur de façade mesurée à son point le plus haut est inférieure à 3,50 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15.00 m ;
- si, au droit d'une limite, la construction comporte un mur pignon, que la hauteur mesurée au faîtage est inférieure à 5,00 m et sa longueur cumulée avec la partie éventuellement préexistante ne dépasse pas 15.00 m ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative.
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;

- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

1.2.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

1.2.4 EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UTI et UTh hors sous-secteur UThc :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Dans le sous-secteur UThc uniquement :

L'emprise au sol maximum est limitée à l'existant, sauf en cas de constructions rendues nécessaires par des remises aux normes de sécurité ou destinées à améliorer l'accessibilité en faveur des personnes à mobilité réduite.

1.2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Sur le secteur UTh,</u> le site de la colonie d'Argenteuil bénéficie d'une règle spécifique concernant le bâti existant. Sauf en cas de prescriptions reportées au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à : <u>Dans les secteurs UTI et UTh hors sous-secteur UThc : R+1.</u> <u>Dans le sous-secteur UThc uniquement :</u> La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser les hauteurs existantes sauf dans le cas de remise aux normes de sécurité ou d'aménagements techniques indispensables. Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale mesurée au faîtage est déterminée par l'application des règles de pente des toitures fixées.

Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale des constructions doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :

- Deux plans inclinés à 35°
- Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère.

1.2.6 ANNEXES ET PISCINES

Non réglementé.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

1. Les campings doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements d'hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs.
2. Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 5 emplacements.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal, différencié selon la taille de l'assiette foncière, est imposé :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **0,2**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : **0,4**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,6**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,8**

TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III.1 LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone **1AU** se compose de deux secteurs :

- **1AUo**, renvoyant à la pièce 3 du PLU et concernant les secteurs de projets « *sans règlement* » ;
- **1AUe**, renvoyant à la zone de référence UE ;
- **1AUI**, renvoyant à la zone de référence UL ;

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de deux types :

- les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU) ;
- des OAP dites « *sans règlement* » ; dans ce cas, elles ne sont pas réglementées par les dispositions applicables à la zone 1AUo mais uniquement par celles figurant dans la partie I.4 du présent règlement (portant sur les conditions d'aménagement communes à toutes les zones) et dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 1AU

La création de la zone 1AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE 1AU

> L'article 1 (Usage des sols et destination des constructions) a pour objectif de permettre et compléter l'offre en logement, équipement, et activités économiques disponible sur la commune et en visant à répondre aux objectifs de développement de la commune.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les dispositions réglementaires relatives à l'implantation et à la volumétrie cherchent à permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire pour répondre aux objectifs de densité et aux demandes d'une diversité de publics ; il s'agit également de créer des espaces parfois mutualisés ou individuels mais participant à la qualité du cadre de vie. Les autres règles de cet article visent à favoriser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des projets et contribuent à une plus grande qualité sur le plan de la biodiversité ; l'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLU (OAP), plaçant ainsi la commune de Saint-Hilaire dans la co-construction du projet.

1AU ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

	1AU	1AUe	1AUI	1AUo
HABITATION				
Logement	V	V* (6)	V* (6)	Sans règlement, se référer à la pièce 3 du PLU
Hébergement	V	V* (1)	X	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V* (4)	X	Sans règlement, se référer à la pièce 3 du PLU
Commerce de gros	X	V	X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	V	
Restauration	X	X	X	
Cinéma	X	X	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V* (4)	X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	Sans règlement, se référer à la pièce 3 du PLU
Etablissements d'enseignement	X	X	X	
Salles d'art et de spectacles	X	X	V	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	V* (2)	X	
Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	
Equipements sportifs	X	X	V	
Autres équipements recevant du public	X	X	X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
Industrie	X	V* (4)	X	Sans règlement, se référer à la pièce 3 du PLU
Entrepôt	X	V* (4)	X	
Bureau	X	V* (4)	X	
Centre de congrès et d'exposition	X	X	V	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation Agricole	X	X	X	Sans règlement, se
Exploitation forestière	X	X	X	

Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	X	X	X	référer à la pièce 3 du PLU
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL				
Changements de destination	X	X	X	Sans règlement, se référer à la pièce 3 du PLU
Stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs	X	X	X	
Affouillements et exhaussements du sol	V* (7)	V* (7)	V* (7)	
Camping	V	X	X	
Garages	V	X	X	
Installations classées	X	V* (5)	X	

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Dans l'ensemble de la zone 1AU, toute construction remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné et n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble est interdite.
2. Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux
3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
4. Les constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaire, industrielles) et commerciales (inférieures à 300m²).
5. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.
6. Seuls les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone. Les habitations ne pourront être édifiées qu'après la construction du bâtiment à usage d'activités économiques.
7. A condition d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

Dans le secteur 1AUI uniquement :

8. Seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif à usage sportif, associatif et de loisirs sont autorisés.

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au sein du périmètre de mixité sociale identifié sur le document graphique, un minimum de 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'Etat est exigé pour toute opération :

- à partir de **10 logements**,
- dont la **surface de plancher** réalisée est supérieure ou égale à 1000m²,
- dont l'**assiette foncière** est supérieure ou égale à 5000m²,

Le nombre de logements sociaux prévu sera arrondi à l'entier supérieur si la décimale est supérieure à 0,5.

1AU ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>Dans le secteur 1AUe uniquement :</u> Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 15 m de l'axe des R.D ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques. <u>Dans le secteur 1AUI uniquement :</u> Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 50 m de l'axe de la R.D 38 bis entre les deux zones du marais doux ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.
----------------	---

REGLES ALTERNATIVES

Dans toutes les zones :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul différent de la règle générale, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise et pourra être imposée pour rechercher l'unité architecturale avec les bâtiments existants.

Dans le secteur 1AUe uniquement :

Toutefois, hormis pour les garages, des implantations autres que celles prévues règles générales ci-dessus pourront être autorisées, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

1.2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>En secteur 1AUI :</u> Les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum). <u>Dans le secteur 1AUe uniquement :</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait de la manière suivante : la construction doit présenter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à toutes les limites (limites séparatives et limites de fond de parcelle). Des implantations en limite séparative peuvent également être admises si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
----------------	---

REGLES ALTERNATIVES

Dans le secteur 1AUI :

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- En ce qui concerne la construction principale et ses extensions, dans les cas suivants :
 - Si le projet comporte un pignon au droit de la limite, et qu'au droit de cette limite, la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse 4 m et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15 m.
 - Si le projet ne comporte pas de mur pignon en limite et que sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit de cette limite, ne dépasse 3 m et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15 m.
 - S'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les dimensions
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
 - Dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- En ce qui concerne la construction annexe (construction indépendante, non intégrée à la construction principale), dans les cas suivants :
 - si, au droit d'une limite, sa longueur, cumulée avec celle des annexes existantes, ne dépasse pas 7 m et sa hauteur ne dépasse pas 2.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3.50m au faîtage ;
 - s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les limites, le projet pourra jouxter cette construction.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

1.2.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Les constructions doivent optimiser leur exposition au regard des constructions voisines.

1.2.4 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1.2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE

Sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- La hauteur des constructions principales dans la zone 1AU :
 - Il n'est pas fixé de règles particulières dans le secteur 1AUe
 - Dans le secteur 1AUI, seule la hauteur totale des constructions est règlementée et fixée à R+3.

La hauteur totale des constructions doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :

- o Deux plans inclinés à 35°
- o Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère

Dans le secteur 1AUI :

La hauteur totale est fixée à **R+3**.

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

Pour les zones 1AUe et 1AUI :

Les mêmes dispositions que celles existantes en bande de constructibilité principale s'appliquent.

2.2. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

2.2.1 ASPECT ET VOLUME

Dans le secteur 1AUe uniquement :

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes et des couleurs

Les briques creuses et les agglomérés devront obligatoirement être enduits.

2.2.2 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Dans le secteur 1AUe uniquement :

Le long de la rue du Gatineau, aucune clôture n'est autorisée en limite de voie et en limite séparative dans la partie comprise dans la marge de recul.

2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.3.1 ESPACE LIBRE

Pour les opérations comprenant au minimum 5 logements, au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée ; elle sera majoritairement végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement, pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette.

Les ouvrages de rétentions des eaux pluviales peuvent être considérés comme des espaces de détente (espace vert commun) à la condition qu'ils soient accessibles par tous (peu profond, constitutif d'un espace et d'un usage public...) et intégrer à l'opération.

2.3.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de **0.6** est imposé.

III.2 LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel dans lesquels les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE 2AU

La création de la zone 2AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD sur le long terme pour des raisons d'accueil progressif du développement de la commune et pour des raisons de mise à niveau des équipements desservant les zones concernées.

2AU ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

		2AU
HABITATION		
	Logement	X
	Hébergement	X
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE		
	Commerce de détail	X
	Artisanat	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Cinéma	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)
	Etablissements de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation Agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisation du sol		
	Changements de destination	X
	Affouillements et exhaussements du sol	V* (2)

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels
2. Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et dans la limite des besoins liés aux aménagements autorisés dans la zone

1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

**2AU_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

TITRE IV_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

IV.1 LA ZONE N

Les zones naturelles sont définies comme suit : « Peuvent être classées en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Elle inclue cinq secteurs :

- **Np**, il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral.
- **Nse**, réservé aux stations d'épuration des 60 bornes et du Havre de Vie ;
- **Nap**, couvrant à l'intérieur des espaces littoraux les aires de stationnement et leurs accès ;
- **NL**, délimitant les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt public à vocation culturelle, touristique et de loisirs. Cette zone concerne l'espace muséographique de la bourrine et de ses abords ainsi que le secteur de la cour de Baisse ;
- **Nm**, qui correspond aux concessions de plage et à la zone ZMEL de la plage de Sion.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE N

La création de la zone N poursuit plusieurs objectifs :

- décliner par secteur les enjeux environnementaux,
- préserver le littoral et les marais et leurs rôles dans les dynamiques environnementales communales et intercommunales, ainsi que leur rôle dans l'économie locale,
- encadrer et accompagner le tourisme lié aux qualités paysagères et environnementales de la commune,
- encadrer les activités économiques isolées.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE N

> C'est avant tout la préservation des espaces naturels qui est recherchée par la limitation des usages autorisés au sein de l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions). C'est également la mise en valeur de ces espaces souvent sensibles par la mise en place d'aménagements spécifiques qui est visée à travers cet article.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), les dispositions réglementaires relatives à l'implantation et à la volumétrie s'inscrivent dans le principe d'une constructibilité limitée. L'objectif poursuivi en matière de qualité environnementale consiste à mettre en cohérence les espaces naturels existants dans leur diversité et imbrication au sein des corridors écologiques communaux et intercommunaux, en veillant à conserver une part végétalisée sur les sites déjà bâtis.

N ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits par défaut, tous les types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés dans la partie « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » ci-après.

Dans le secteur Np uniquement :

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte au caractère d'espace remarquable de la zone, quelle que soit leur importance, sont interdits.

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N :

Tout projet pourra faire l'objet de prescriptions particulières destinées à limiter l'exposition aux risques.

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé.

Il est rappelé à toutes fins utiles que les aménagements légers en espace remarquable caractéristiques sont soumis préalablement, à l'avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature des Sites et des paysages).

	N	Np	Nse	Nap	NI	Nm
EXTENSIONS						
Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments annexes existants) de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et à condition d'être en dehors de la bande des 100m. Ces extensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol maximum applicable à la date d'approbation du PLU	V*	X	X	X	X	X
La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;	X	V*	X	X	X	X

	N	Np	Nse	Nap	Nl	Nm
EXPLOITATION DE LA FORET ET DES MARAIS						
Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière	V	X	X	X	X	X
Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements	V*	X	V*	V*	X	X
A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés. Les aménagements mentionnés aux a et b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.	X	V*	V*	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS						
Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité	V*	X	V*	V*	X	X
Les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration des 60 bornes et de celle du Havre de Vie	X	X	V*	X	X	X
Les aménagements et les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public à vocation culturelle, touristique et de loisirs	X	X	X	X	V*	X
Les aménagements liés et nécessaires à la ZMEL sur le secteur de la plage de Sion uniquement et l'entretien lié aux concessions de plage	X	X	X	X	X	V*

	N	Np	Nse	Nap	NI	Nm
AUTRES OCCUPATIONS DU SOL						
Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement ou localisés dans un site inscrit ou classé, sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement.	X	V*	X	X	V*	X
Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires	V*	X	V*	V*	V*	X
Les aménagements des accès et aires de stationnement existantes y compris la création de voies piétonnes et cycles nécessaire à la gestion du public	X	X	X	V*	V*	X
Les aménagements et équipements légers à vocation nautique ou balnéaire, démontables et démontés à la fin de la saison estivale	X	X	X	X	V*	X
L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU	X	X	X	X	V*	V*
Les déblais, remblais, affouillements et exhaussements du sol et dépôts de toute nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et dans la limite des besoins liés aux aménagements autorisés dans la zone	V*	X	V*	V*	V*	X
Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Les aménagements mentionnés aux a et b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.	X	V*	X	X	V*	X

N ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>En agglomération</u> Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. <u>Hors agglomération</u> Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 15 m de l'axe de la R.D 38 et de la R.D 38 bis ; - 5 m de l'alignement des autres voies publiques.
-----------------------	---

REGLES ALTERNATIVES

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- En bordure des étiers, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 15 mètres de leurs berges. Cette marge de retrait ne pourra être ni plantée ni imperméabilisée.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum). Le long des espaces gérés par l'ONF, toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3m du domaine forestier.
-----------------------	---

REGLES ALTERNATIVES

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

2.1.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

2.1.4 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la surface du terrain. Les constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher totale de 150 m².

2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE	La hauteur des constructions principales est fixée à RDC+Comble. Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes la hauteur totale est déterminée par l'application des règles de pente des toitures fixées à l'article N_2. Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale des constructions doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par : - Deux plans inclinés à 35° - Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère. Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction jouxte les limites parcellaires, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

Non réglementé.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal, différencié selon la taille de l'assiette foncière, est imposé :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **0,5**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 501 m² à 1000 m² : **0,6**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,7**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2001 m² : **0,8**

Au sein du secteur Nap uniquement, le CBS minimal est de **0,2**, quelle que soit la taille de l'assiette foncière.

Une dérogation à ce CBS minimal en cas de réalisation d'un projet d'intérêt général ou d'une maison de service public est autorisée, au sein de la zone N uniquement (hors secteurs Np, Nse, Nap, NI et Nm).

TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

V.1 LA ZONE A

Les **zones agricoles** sont définies comme suit : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles* » (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

Elle inclue trois secteurs :

- **Ap**, il s'agit d'une zone agricole de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral.
- **Aj**, couvrant un secteur de jardins à protéger ;
- **As**, il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone agricole dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comporte des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et sont complétées par les dispositions figurant dans l'OAP (pièce 3 du PLU).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DE LA ZONE A

La création de la zone A poursuit plusieurs objectifs :

- encourager la diversification agricole,
- pérenniser sur le long terme la pratique agricole sur la commune, notamment en zone péri-urbanisée,
- harmoniser les pratiques agricoles avec la préservation des milieux naturels,
- limiter les conflits d'usages entre la pratique agricole et toute autre occupation du sol.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LES REGLES DE LA ZONE A

> C'est avant tout la pérennisation et l'incitation à la pratique agricole qui est recherchée au sein de l'article 1 (Usage des sols et destination des constructions), ainsi que la bonne cohabitation entre la pratique agricole et la proximité de zone résidentielle.

> Au sein de l'article 2 (Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), afin de permettre la pratique agricole dans de bonnes conditions d'exploitation sans pour autant impacter l'espace nourricier qui l'accueille, les dispositions réglementaires relatives à l'implantation et à la volumétrie portent le principe d'une constructibilité limitée pour toute autre construction. Enfin, l'objectif poursuivi en matière de qualité environnementale consiste à préserver les espaces naturels existants, en favorisant les espaces libres entretenus par l'activité agricole ; il s'agit également de prendre en compte les dynamiques hydrauliques au sein de l'espace agricole sur la commune et de conserver une part végétalisée au sein des espaces déjà bâtis.

A ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations du sol autorisées dans l'article suivant le sont sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU (OAP).

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Occupations et utilisations du sol autorisées sans condition.

	A	Ap	Aj	As
Logement	V* (2)(3)(11)	V* (2)(11)	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V* (7)	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* (11)	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Etablissements d'enseignement	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V* (1)(5)	X	X	X
Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	V* (10)
Bureau	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation Agricole	V* (1)	X	X	X
Exploitation forestière	V* (1)	X	X	X
Construction et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V* (6)	V* (6)	V* (6)	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
Affouillements et exhaussements du sol	V* (5)	X	V* (4)	V* (4)
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
Aménagements légers	V* (6)	V* (8)(9)	V* (6)	X
Les installations classées	V* (4)	X	X	X
Le changement de destination	V* (11)	V* (11)	X	X

En secteur Aj uniquement :

Seuls les abris de jardins, les serres, les équipements publics liés aux divers réseaux sont autorisés.

Les occupations du sol qui remettraient en cause la vocation de la zone sont interdits.

En secteur Ap uniquement :

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte au caractère d'espace remarquable de la zone, quelle que soit leur importance sont interdits.

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition que les activités liées à la construction projetée, soumises à la législation en vigueur sur les établissements susceptibles de créer des nuisances, soient aussi compatibles avec la protection de l'environnement de proximité, que celui-ci soit bâti ou non.
2. Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments annexes existants) de constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et à condition d'être en dehors de la bande des 100m. Ces extensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol maximum applicable à la date d'approbation du PLU
3. Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ou de l'activité autorisée dans la zone sont autorisées, dès lors qu'elles sont implantées après la réalisation des bâtiments d'exploitation (en cas de création de nouvelle exploitation), et à condition d'être localisées en

priorité au cœur du siège d'exploitation et en cas d'impossibilité, au plus proche de l'exploitation agricole.

4. A condition d'être liée à une activité agricole et dans le respect du régime des installations classées.
5. A condition d'être liés à l'exploitation agricole ou d'être directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées, de voirie ou de réseaux divers (ouvrage spécifique), ou à des aménagements paysagers.
6. Sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles de la zone intéressée et à condition d'être compris dans le bâti existant ou dans les extensions autorisées dans la zone.
7. A condition qu'il s'agisse de camping soumis à déclaration et de ne pas remettre en cause l'activité agricole existante, d'être dans le prolongement et en complément de l'activité agricole et à condition que cela n'entraîne aucune construction nouvelle.
8. Sous réserve que tout soit mis en œuvre pour en assurer une bonne intégration dans leur environnement.
9. A condition que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, respectent les points suivants :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
 - d) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux a et b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
10. Dans la limite de l'emprise au sol et des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
11. A condition d'être identifié au règlement graphique comme changement de destination autorisé, de répondre aux exigences citées à l'annexe 4 et d'un avis conforme de la CDPENAF.

A ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

2.1.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE	<u>En agglomération</u> Les constructions devront respecter un recul minimal : - 15m de l'axe des RD ; - 11m de l'axe des autres voies publiques. <u>Hors agglomération</u> Les constructions ne pourront être implantées à moins de : - 15 m de l'axe de la R.D 38 et de la R.D 38 bis ; - 11 m de l'alignement des autres voies publiques.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées, lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

En bordure des étiers, aucune construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 15 mètres de leurs berges. Cette marge de retrait ne pourra être ni plantée ni imperméabilisée.

2.1.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE	Les constructions lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un retrait minimum de trois mètres ($L = H/2$ avec 3 mètres minimum). Le long des espaces gérés par l'ONF toute construction ou exhaussement devront être situés à une distance minimale de 3m du domaine forestier.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

Dans le secteur As1, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :

- si le projet comporte un pignon au droit de la limite, et qu'au droit de cette limite, sa hauteur ne dépasse 4.00m au faîtage et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15.00 m.
- si le projet ne comporte pas de mur pignon en limite et que sa hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit de cette limite, ne dépasse 3.00 m et sa longueur, cumulée avec la partie éventuellement préexistante, ne dépasse pas 15,00 m.
- s'il existe sur la propriété voisine une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative et qu'il n'en dépasse pas les dimensions
- s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique ;
- si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ;
- dans le cas de projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti mérite d'être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

1.2.3 PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

1.2.4 EMPRISE AU SOL

Dans la zone A hors secteurs Aj, Ap et As1 :

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux serres agricoles.

Dans les secteurs Aj et Ap :

L'emprise au sol maximale est fixée à 5% de la surface du terrain.

Dans le secteur As1 uniquement :

Non réglementé.

1.2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE	La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.
----------------	--

REGLES ALTERNATIVES

Dans le secteur As1 uniquement :

La hauteur des constructions principales est fixée à **R+1+Comble**.

Pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes, la hauteur totale est déterminée par l'application des règles de pente des toitures fixées à l'article N_2.

Pour les constructions disposant de toitures « contemporaines » (étage en attique, etc.), la hauteur totale des constructions doit s'inscrire au sein d'un gabarit, défini par :

- Deux plans inclinés à 35°
- Une hauteur totale des constructions qui ne peut excéder de plus de 3,5 mètres la hauteur mesurée à l'acrotère.

Par rapport aux limites séparatives, hormis si la construction ne jouxte les limites parcellaires, conformément aux dispositions de l'article A_2, la différence d'altitude entre tout point de cette construction et tout point des limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Au-delà des dispositions communes à toutes les zones (au IV.4), les dispositions spécifiques suivantes s'appliquent à la zone.

2.2.1 ESPACE LIBRE

Les plantations existantes en lien avec les pratiques agricoles historiques et contemporaines (haies bocagères, alignement, arbre isolé...) doivent être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le petit patrimoine (murets, pierres plantées...) en lien avec la pratique agricole doit être préservés. Les espaces dédiés aux circulations doivent être traités avec des matériaux perméables ou par des techniques favorisant l'infiltration de l'eau sur site.

2.2.2 COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE

Un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal, différencié selon la taille de l'assiette foncière, est imposé :

- Pour une assiette foncière d'une surface inférieure ou égale à 1000 m² : **0,3**
- Pour une assiette foncière d'une surface de 1001 m² à 2000 m² : **0,4**
- Pour une assiette foncière supérieure à 2000 m² : **0,5**

ANNEXES

VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes, considérées comme invasives sur le territoire de Saint-Hilaire-de-Riez, sont issues de la liste officielle 2018 des plantes interdites sur le territoire métropolitain, enrichie de plantes listées par le conservatoire botanique national de Brest pour les Pays de la Loire et par les syndicats de marais locaux.

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	Ailanthus altissima
Ambrosie à feuilles d'Armoise	Ambrosia artemisiifolia L.
Arbre à papillon	Buddleja davidii
Aster lancéolé	Symphyotrichum lanceolatum
Azolle fausse-fougère	Azolla filiculoides
Balsamine de l'Himalaya	Impatiens glandulifera
Berce de Perse	Heracleum persicum
Berce de Sosnowsky	Heracleum sosnowskyi
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa
Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline	Cabomba caroliniana
Crassule de Helms	Crassula helmsii
Cuscuta australe	Cuscuta scandens
Digitaire faux-paspale	Paspalum distichum
Egérie dense	Egeria densa
Elodée de Nuttal, Elodée à feuilles étroites	Elodea nuttallii
Eragrostis en peigne	Eragrostis pectinacea
Fausse camomille	Parthenium hysterophorus L.
Grand lagarosiphon	Lagarosiphon major
Gunnéra du Chili	Gunnera tinctoria
Herbe à alligators	Alternanthera philoxeroides
Herbe à échasses japonaise	Microstegium vimineum
Herbe à la ouate, Herbe aux perruches	Asclepias syriaca L.
Herbe aux écouvillons	Pennisetum setaceum
Herbe de la Pampa, "Gynerium"	Cortaderia selloana
Hydrocotyle à feuilles de renoncule	Hydrocotyle ranunculoides
Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante	Hydrocotyle ranunculoides
Jacinthe d'eau	Eichhornia crassipes
Jussie à grandes fleurs	Ludwigia grandiflora

Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	Ludwigia peploides
Kudzu	Pueraria montana var. lobata
Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta
Lysichite américain, Faux arum	Lysichiton americanus
Myriophylle du Brésil	Myriophyllum aquaticum
Parthénium matricaire	Parthenium hysterophorus
Renouée à feuilles perfoliées	Persicaria perfoliata
Renouée du Japon	Reynoutria japonica
Sagittaire à larges feuilles	Sagittaria latifolia
Séneçon en arbre	Baccharis halimifolia L.
Spartine anglaise	Spartina anglica

Par ailleurs, une liste des espèces exotiques considérées comme envahissantes, établies par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire en partenariat avec l'Agence Française pour la Biodiversité et l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, est disponible à l'adresse suivante : <http://www.oncfs.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette-EEE-DEB-ONCFS-AFB.pdf> Elle définit une liste de 49 espèces réglementées en métropole, dont 26 espèces animales et 23 espèces végétales.

VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES

Toute plantation de fruitier est vivement encouragée, de manière isolée comme au sein des haies vives proposées.

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « champêtre » :

Liste 1	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Coronille emerus
Aubépine	Epine vinette
Cerisier à grappe	Fusain d'Europe
Charme	Sureau rouge à grappe
Cognassier du Japon	Nerprun purgatif
Cornouiller sanguin	Troène des bois
Noisetier	Viorne lantane

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « gourmande » :

Liste 2	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Prunellier épine noire
Cassissier	Prunier mirobolan
Cornouiller mâle	Roncier des bois
Coudrier	Eglantier
Epine-Vinette	Sureau noir
Framboisier	Vigne
Genévrier	Groseiller rouge ou à maquereaux

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'un bosquet ou d'une haie libre favorisant la faune avicole :

Liste 3	
Nom vernaculaire	
Alisier blanc	Merisier
Alisier torminal	Prunellier épine noire
Aubépine épineuse ou monogyne	Rosier des chiens
Chêne pédonculé	Sorbier des oiseleurs
Coudrier	Houx
Epine Vinette	Sureau noir ou rouge à grappe

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie rustique :

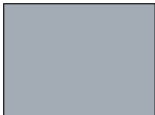
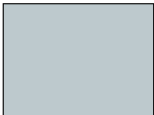
Liste 4	
<i>Nom vernaculaire</i>	
Abelia	Lilas
Berberis	Rosier botanique
Cognassier du Japon	Seringat
Deutzia	Spirée
Daphné	Viburnum
Groseiller à fleur	Weigelia

VI.3 PALETTE DE COLORIS DES FACADES

Le document suivant à une valeur de recommandation. L'enjeu paysager que revêt le traitement des façades et la gestion des couleurs est d'envergure sur la commune de Saint-Hilaire de Riez. Ce guide vous permet de faciliter vos choix de palettes chromatiques.

Le nuancier donne à voir des références de teinte et d'aspect uniquement en aucun cas il ne prescrit une marque ou un fabricant.

Non exhaustif, le nuancier a pour objectif d'aider et d'orienter le pétitionnaire dans ses choix.

MURS	MENUISERIES					
						
RAL 9003	RAL 020 40 50	RAL 30 40 60	RAL 130 70 30	RAL 130 60 50	RAL 140 50 20	
						
RAL 9010	RAL 140 50 30	RAL 170 60 20	RAL 5024	RAL 220 60 25	RAL 220 50 40	
						
RAL 9001	RAL 220 60 30	RAL 250 50 40	RAL 5015	RAL 250 50 30	RAL 250 40 25	
						
	RAL 220 40 40	RAL 250 40 35	RAL 250 40 20	RAL 220 30 35	RAL 5017	
						
	RAL 5013	RAL 250 70 15	RAL 240 70 05	RAL 220 80 05	RAL 9003	

Source : PLU Saint Gilles-Croix-de-Vie

VI.4 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AGRICOLES

CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées (par opposition à une ruine). Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

VI.5 DÉFINITIONS

HABITATION	
Logement	La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Cette sous-destination recouvre également : • les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
Hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Salles d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Bureau	La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime. Elle comprend notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
Exploitation forestière	La sous-destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT (SERVITUDES)

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

ALIGNEMENT (ARCHITECTURE)

Principe qui cherche à aligner les éléments afin de structurer la ville. Il s'agit d'un tracé imposé par des règles d'urbanisme fixant la ligne servant de base pour élever les constructions en bordure de la voie publique.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. -lexique national-

ARBRE DE HAUTE TIGE

L'arbre est un végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage. Si les conditions de croissance sont bonnes, l'arbre peut atteindre à l'âge adulte au moins 5m de hauteur. Un arbre est à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre son bon développement aérien comme sous-terrain.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. -lexique national-

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens

de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 –

CÔTE NGF

Le nivellement général de la France, constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

CÔTE DE REFERENCE DU PPRL

Elle correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine-terre » :

- > Si son revêtement est perméable
- > il doit pouvoir recevoir des plantations

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriel, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'assiette foncière.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Il peut également être défini comme le sommet des pans d'une toiture.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

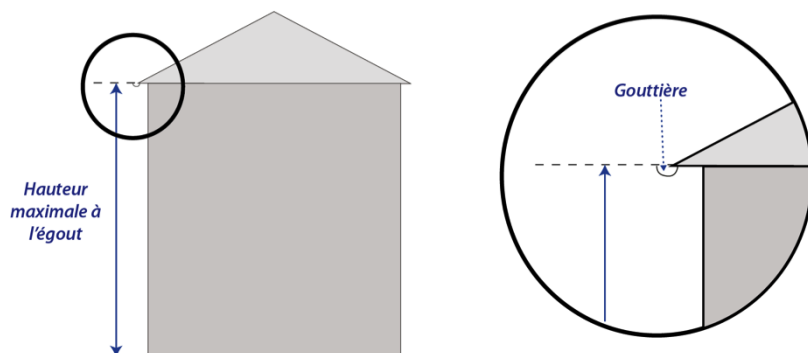
- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction dans le cas de toitures à pente, ou au point le plus haut de l'attique dans le cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

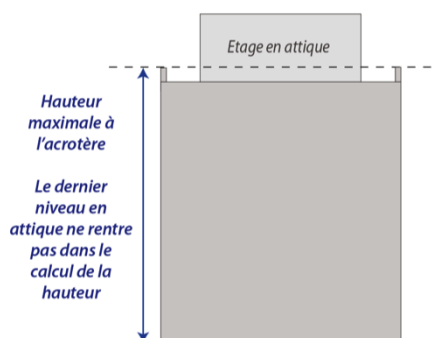
La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

Hauteur à l'égout en cas de toiture en pente



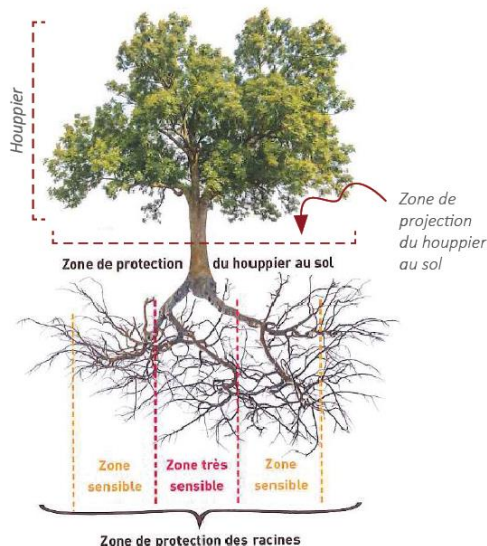
La hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

Hauteur à l'acrotère



Les souches de cheminées et les équipements techniques sont exclus du calcul de ces hauteurs.

HOUPPIER



Le houppier est l'ensemble des branches d'un arbre qui sont placées en haut du tronc. Il se distingue du tronc et du système racinaire.

Sa projection au sol constitue l'ombre au zénith.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales
- les limites de fond de terrain.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

OUVRAGES SPECIFIQUES : Ils répondant aux « Equipement d'intérêt collectif et Services Publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité Publique et d'intérêt collectif et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier les pylônes

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (RML)

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 2.00 mètres,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

VI.6 LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombres

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacees	Modéré
Ormes*	Ulmacees	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces

** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambroisies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

