

ZONE 1AUt : LA ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

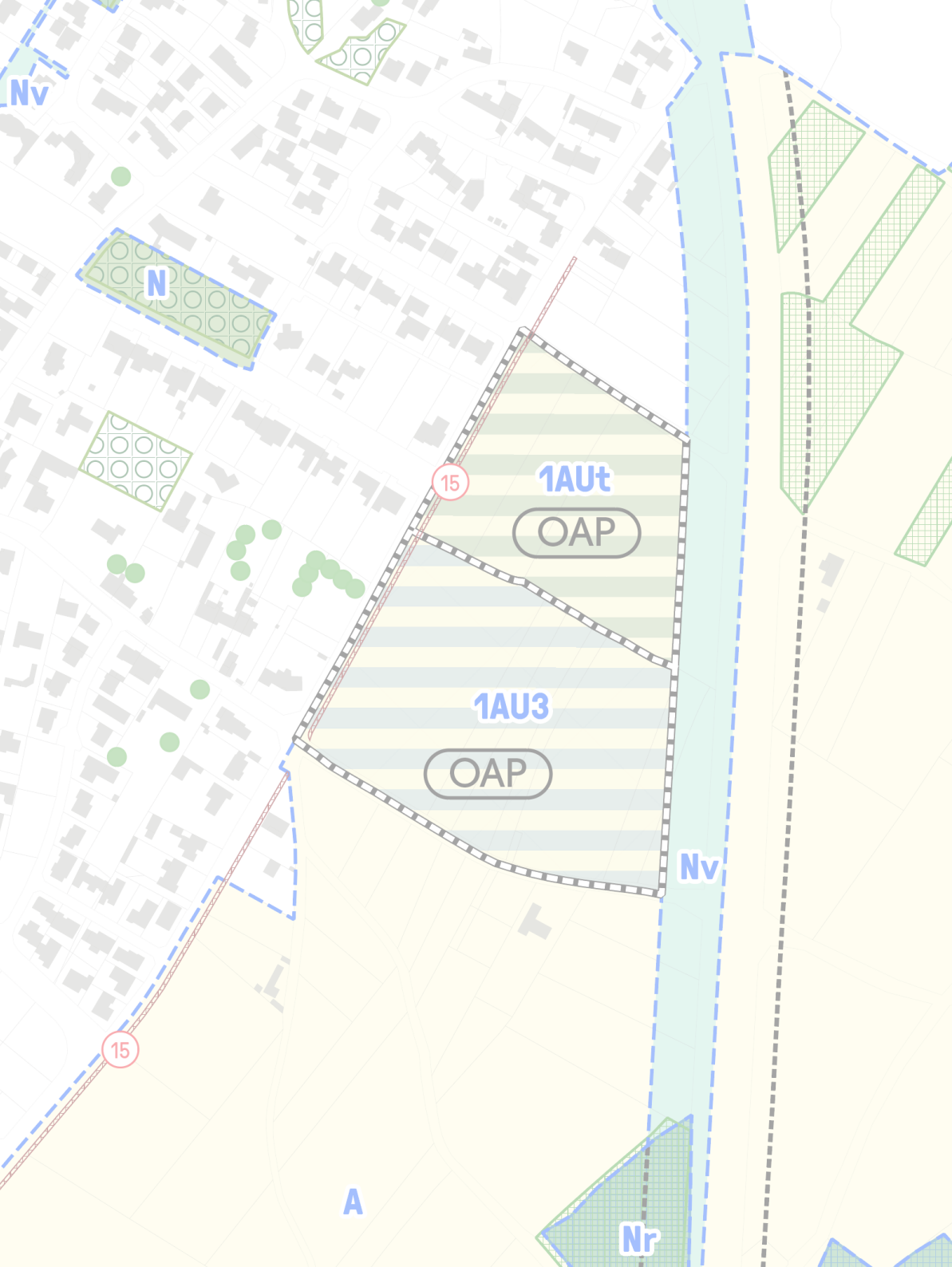
La zone 1AUt correspond au secteur destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques et de loisirs. Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement, existant à sa périphérie immédiate.

La zone est aussi concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation portées dans le dossier conformément aux articles L.151-7 et R.151-20 du code de l'urbanisme (pièce n°3). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, mobilités douces, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

En outre, la zone est concernée par le classement des voies bruyantes. L'arrêté préfectoral de 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.



TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES
DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

ARTICLE 1AUt.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Nota : Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone..

1.1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUt sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 1AUt.2.

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

1.2.1. Dans la zone 1AUt du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUt.2 ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de

l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt.2.

ARTICLE 1AUt.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES
À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Sont autorisés :

- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
- les constructions à usage d'hébergement touristique et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique ;
- les complexes de loisirs ;
- les restaurants, centres touristiques.

2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3. Les autres constructions et installations admis sont autorisées à la condition qu'elles soient en lien direct et nécessaire avec les destinations autorisées et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

2.4. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements ayant un rapport direct et nécessaires aux constructions visées au point 2.2., notamment les bâtiments d'accueil, sanitaires et autres constructions rendues nécessaires par la réglementation en vigueur.

2.5. Les constructions destinées à la surveillance ou au

Destinations		Sous-destinations	
☒	Exploitation agricole et forestière	☒	Exploitation agricole
		☒	Exploitation forestière
☒	Habitation	☒	Logement
		☒	Hébergement
☑	Commerce et activités de service	☑	Artisanat et commerce de détail
		☑	Restauration
		☒	Commerce de gros
		☑	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		☑	Hôtels
		☑	Autres hébergements touristiques
☑	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒	Industrie
		☒	Entrepôt
		☒	Bureau
		☒	Centre de congrès et d'exposition
☑	Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		☑	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		☑	Établissements d'enseignement
		☑	Établissements de santé et d'actions sociales
		☑	Salle d'art et de spectacles
		☑	Équipements sportifs
		☑	Autres équipements recevant du public

tableau n°1



gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.7. les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 2.8. Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ou d'intérêt public collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone 1AUt est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- 2.9. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.10. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUt.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

3.1. MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

3.2. MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 1AUt.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. Non réglementée.

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUt

4.2.2.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 10,00 mètres**, soit R+2.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.3.1. Par rapport aux voies nouvelles, existantes, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ou installations nouvelles **doivent être édifiées avec un recul** :

- de **15,00 mètres minimum** de l'axe des routes départementales (schéma n°1);
- de **5,00 mètres minimum** de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (schéma n°2).

4.3.2. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées au delà de la bande de 35,00 mètres inconstructibles le long de la RD38 bis tel qu'identifié au document graphique.

4.3.3. Les dispositions de l'article 1AUt.4.3. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

4.3.4. Les constructions en infrastructure (caves, stationnements, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement.

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives** ;
- **soit en retrait** par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ($L \geq H/2$) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°3).

4.4.2. Les dispositions de l'article 1AUt.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

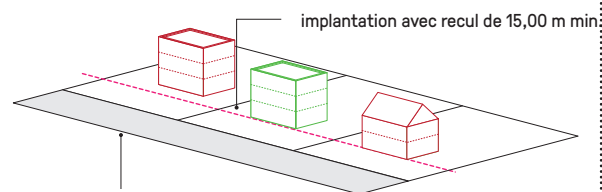
4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementée.

ARTICLE 1AUt.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

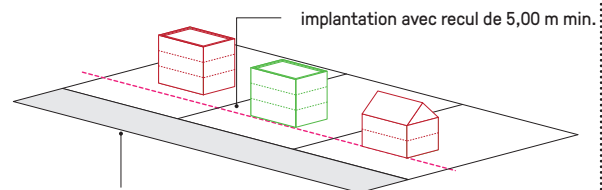
5.1. OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Conformément à l'article R.111-26 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



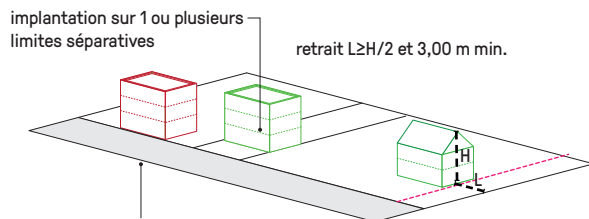
voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue des routes départementales

Schéma n°1



autre voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

Schéma n°2



voie et emprise publiques ou limite qui s'y substitue

Schéma n°4



de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- 5.1.2. Conformément à l'article R.111-27 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.
- 5.1.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
 - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.6. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.
- 5.1.7. Les dispositions de l'article 1AUt.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.2. VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

5.3. MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs. Aussi, les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être :
- soit en pierres rejointoyés à joints pleins et clairs ;

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint ;
- soit en enduit de mortier de chaux grasse non peint ou autre mortier teinté dans la masse.

5.3.5. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage zinc,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

5.4. TOITURES -COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté et sans débords sur les pignons.
- 5.4.3. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.
- 5.4.4. Toutefois il peut être dérogé à l'article 5.4. dans le cas des abris de piscine couverte ou pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- 5.4.5. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.6. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la

toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.7. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- ou agriculture urbaine ;
- ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

5.5. OUVERTURES DE FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes. Les baies vitrées, plus larges que hautes, sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).
- 5.5.2. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.3. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau (schéma n°5), à l'exception des cas précisés au 5.5.2..
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.6. CLÔTURES

- 5.6.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée,

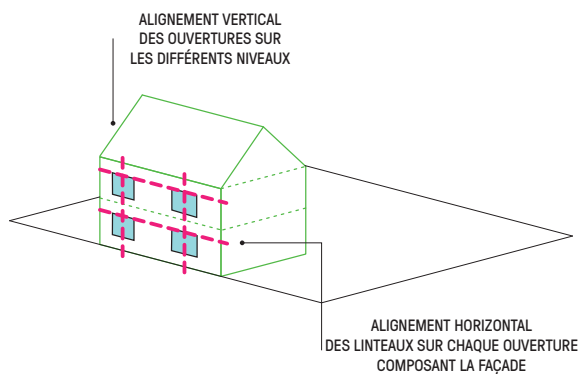
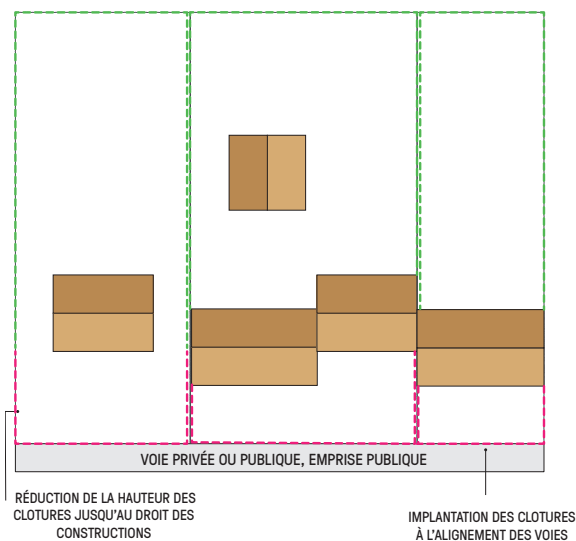


Schéma n°5



--- 1,60 M MAX - - - 1,80 M MAX

Schéma n°6

doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum en limite des voies publiques et privées et emprises publiques y compris jusqu'au droit des constructions sur les limites séparative (schéma n°7).

5.6.2. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 1,80 mètres maximum.

5.6.3. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.4. Les clôtures doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :

- sous la forme d'un mur plein d'aspect pierres apparentes ou enduit sur les deux faces ;
- ou sous la forme d'un grillage ou d'un barreaudage ;
- ou sous la forme d'un mur-bahut, surmonté d'une grille de type barreaudage métallique, de lisses horizontales ou de panneaux aluminium ajourés ;
- ou sous la forme d'une haie vive qui peut être doublée des dispositifs ci-dessus.

5.6.5. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.6. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.

Nota : les clôtures de type brandes et canisses en matériaux naturels sont autorisées en limites séparatives à l'exception de celles situées en limite des voies publiques ou privées et emprises publiques.

5.6.7. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.8. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

5.6.9. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité.

5.6.10. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement (plan vert de la ville).

5.6.11. Cas particulier : lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la voie, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui est mesuré à partir du niveau du sol fini de l'assiette foncière.

5.6.12. Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.13. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

5.8. FAÇADES COMMERCIALES

- 5.8.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.8.2. Le nu du mur de façade doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autres des vitrines.
- 5.8.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. La commune met à disposition un guide des couleurs annexé au Plan Local d'Urbanisme auquel le(s) pétitionnaire(s) doivent se référer.

- 5.8.4. Les éléments relatifs à la publicité (affiches, enseignes, pré-enseignes, ...) doivent être conformes avec le Règlement Local de Publicité annexé au Plan Local d'Urbanisme.

5.9. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

5.9.1. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.9.1.1. Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.
- 5.9.1.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

5.9.2. PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- 5.9.2.1. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.
- 5.9.2.2. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.

ARTICLE 1AUt.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**6.1. OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

6.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 6.1.1.1. Les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable (tel que arbre de haute tige) doivent être

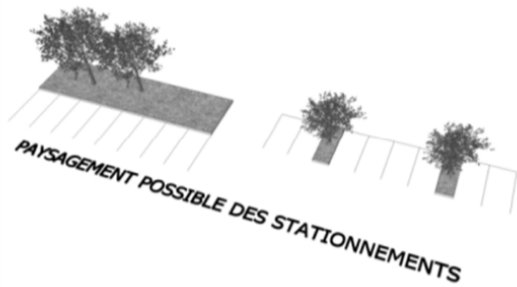


Schéma n°8

conservées (sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire) ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout arbre abattu doit être compensé sur la même unité foncière par un arbre d'une essence locale et d'un développement à terme équivalent.

6.1.1.2. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

6.1.1.3. L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

6.1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUt

6.1.2.1. En zone 1AUt, **le coefficient de biotope de surface ne peut être inférieur à 0,3**. Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées (surface semi-perméable, espace vert sur dalle, mur végétalisé ou toiture végétalisée), selon la méthode du coefficient de biotope de surface énoncée en annexe. La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

6.1.2.2. L'aménagement des espaces libres communs doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité et ne peut être réduit à un traitement de surfaces résiduelles de l'emprise du bâti. Ces espaces doivent concourir à l'enrichissement de la biodiversité en ville.

Selon leur nature et leur vocation, l'aménagement paysager de ces espaces doit s'inscrire dans la recherche d'une

composition paysagère globale cohérente et pérenne.

6.1.3. PLANTATION

6.1.3.1. Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.2. Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma n°8). Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

6.1.3.3. Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

6.1.3.4. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). L'attention des pétitionnaires est attirée sur la liste des essences locales annexée au présent règlement (plan vert de la ville). Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

6.2. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

6.2.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

Au sein des éléments boisés classés, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace boisé classé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

6.3. DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des

parkings, sont susceptibles d'être imposés.

- 6.3.6. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha aménagé.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée (à l'exception des secteurs concernés par le PPRL), ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.
En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

ARTICLE 1AUt.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions



réglementaires en vigueur relatives à l’accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l’égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d’application.

- 7.1.3. Les normes fixées au paragraphe 7.2. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
 - dans le cadre d’un permis groupé ou d’un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l’ensemble de l’opération sous forme d’un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
 - lorsqu’une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d’emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- 7.1.4. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.5. Conformément à l’article L.151-31 du code de l’urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d’aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d’un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.
- 7.1.6. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l’emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.7. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d’évolution à l’intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu’un seul accès depuis la voie publique.

7.2. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau n°2 ci-contre.

7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES

7.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Nombre d’emplacement minimum exigible
<p>Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.</p>
<p>Équipements d’intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l’importance, des usages et des besoins du projet</p>

Nombre d’emplacement minimum exigible
<p>Pour les destinations et sous-destinations autorisées, il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.</p>
<p>Pour les destinations et sous-destinations autorisées, les aires de stationnement, d’évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l’intérieur de l’assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l’exploitation.</p>

tableau n°2

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUt.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
 - de s'intégrer au maillage existant ;
 - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
 - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;

- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
 - la préservation de la sécurité des personnes ;
 - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
 - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
 - l'existence de réseaux.

ARTICLE 1AUt.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

9.1. EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le

cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. 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.

9.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.3. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.4. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.5. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

9.3. DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document

cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

9.4. ORDURES MÉNAGÈRES

9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération et être couverts. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

9.5. INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

9.5.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain d'un pré-câblage en fibre permettant un raccordement ultérieur des constructions.

9.6. AUTRES RÉSEAUX

9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

9.7. DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29 peut prévoir :
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Le présent règlement du PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article 9.7.1.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;

- les brises-soleil.

- 9.7.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.7.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.7.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.