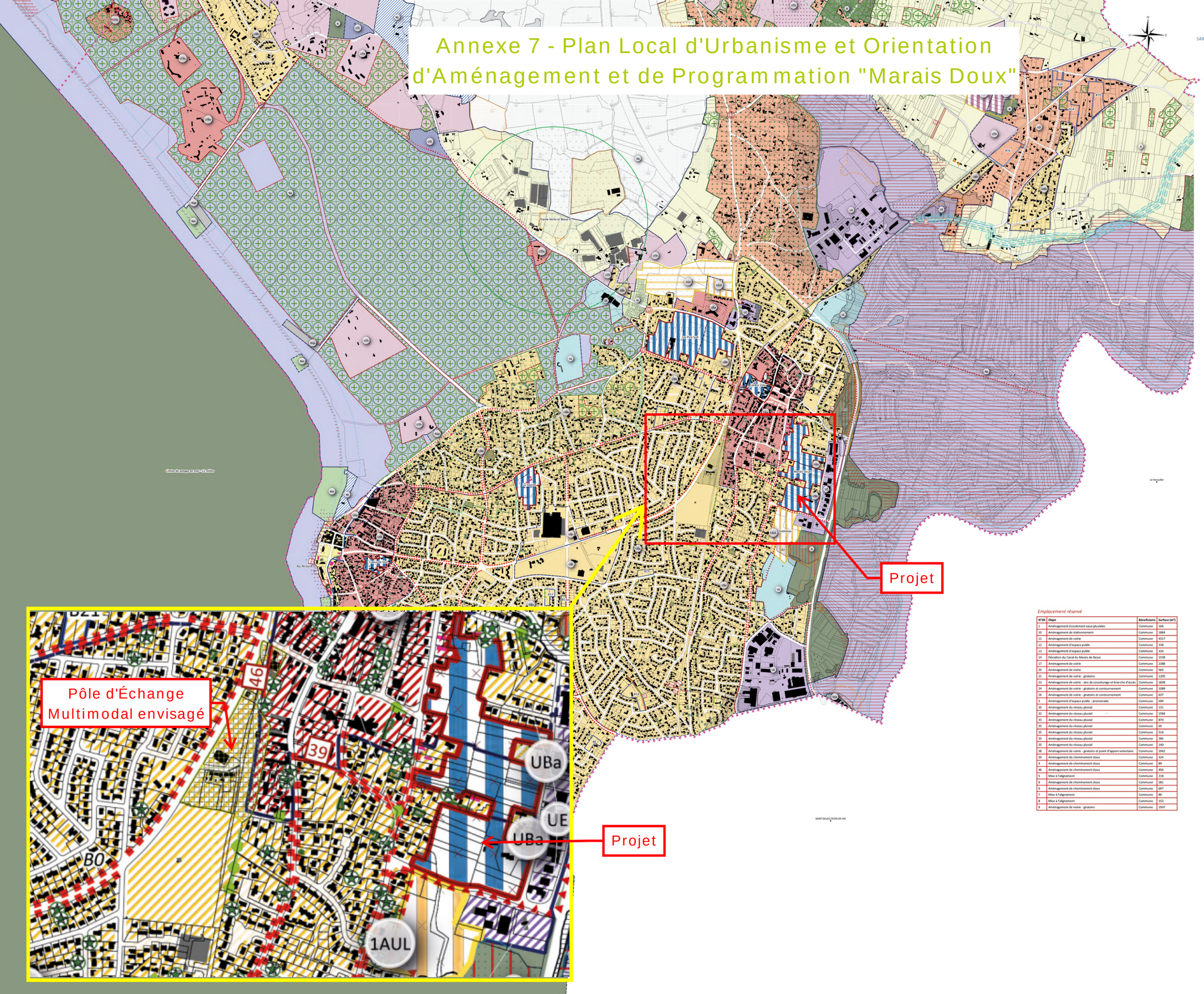
Annexe 7 - Plan Local d'Urbanisme et Orientation d'Aménagement et de Programmation "Marais Doux"



SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ

REGLEMENT GRAPHIQUE
ECH. 1/6000ème



Partie Sud

Prescription de la modification N°3 : **8.11.2021**
Approbation de la modification N°3 : **13.04.2023**

PIECE DU PLU

4.2.2.2

Cittànova

Emplacement réservé

N°ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement écoulement eaux pluviales	Commune	166
10	Aménagement de stationnement	Commune	1884
11	Aménagement de voirie	Commune	4317
12	Aménagement d'espace public	Commune	228
13	Aménagement d'espace public	Commune	320
14	Déviation du Canal du Marais de Besse	Commune	1538
17	Aménagement de voirie	Commune	2388
20	Aménagement de voirie	Commune	563
21	Aménagement de voirie - giratoire	Commune	1205
23	Aménagement de voirie - aire de covoiturage et branche d'accès	Commune	1838
24	Aménagement de voirie - giratoire et contournement	Commune	1089
26	Aménagement de voirie - giratoire et contournement	Commune	637
3	Aménagement d'espace public - promenade	Commune	599
30	Aménagement du réseau pluvial	Commune	131
32	Aménagement du réseau pluvial	Commune	1594
33	Aménagement du réseau pluvial	Commune	870
35	Aménagement du réseau pluvial	Commune	65
35	Aménagement du réseau pluvial	Commune	516
35	Aménagement du réseau pluvial	Commune	285
35	Aménagement du réseau pluvial	Commune	140
38	Aménagement de voirie - giratoire et point d'apport volontaire	Commune	2942
39	Aménagement de cheminement doux	Commune	324
4	Aménagement de cheminement doux	Commune	89
46	Aménagement de cheminement doux	Commune	456
5	Mise à l'alignement	Commune	218
6	Aménagement de cheminement doux	Commune	281
6	Aménagement de cheminement doux	Commune	697
7	Mise à l'alignement	Commune	80
8	Mise à l'alignement	Commune	153
9	Aménagement de voirie - giratoire	Commune	1507

Légende

ZONE URBAINE

- UAa : Zone urbaine à dominante résidentielle correspondant au centre-bourg ainsi qu'à l'îlot Jeanne d'Arc et avenue de la forêt
- UAb : Zone urbaine à dominante résidentielle correspondant au Quartier de Sion
- UAf : Zone correspondant à une partie du front de mer des Demoiselles
- UBa : Zone urbaine à dominante résidentielle 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 : Zone urbaine à dominante résidentielle sous forme pavillonnaire
- UBL : Zone urbaine correspondant au secteur de sports et de loisirs du Terre-Fort
- UBf : Zone urbaine des Becs, des Mouettes et du Champs Gaillard
- UBc : Zone urbaine à dominante résidentielle sur le secteur du Terre-Fort et des Mouettes
- UC : Zone urbaine correspondant au secteur de la corniche allant de la limite de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie à la plage de Sion
- UD : Zone urbaine de faible densité dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions
- UTl : Zone à vocation touristique et de loisirs dédiée aux aires de jeux et parcs d'attractions
- UThc : Zone à vocation touristique et de loisirs réservé aux centres de vacances en milieu écologique sensible
- UTh : Zone à vocation touristique et de loisirs réservé au camping-caravanage, aux villages vacances et aux centres de vacances
- UL : Zone urbaine réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage sportif, associatif ou de loisirs
- UE : Zone urbaine à usage d'activités économiques

SECTEURS DE PROJET

- 2AU : Secteur de projet à long terme
- 1AUo : Secteur de projet sans règlement
- 1AUL : Secteur de projet économique et d'équipement à court terme
- 1AUe : Secteur de projet économique à court terme
- 1AUd : Secteur de projet résidentiel à court terme
- 1AUb : Secteur de projet résidentiel à court terme
- Secteur de projet comprenant une OAP Sectorielle (Pièce 3 du PLU)
- Secteur de projet comprenant une OAP Thématique sans règlement (Pièce 3 du PLU)
- Secteur de projet comprenant une OAP Trame Verte et Bleue (Pièce 3 du PLU)
- Secteur de projet comprenant une OAP Sans règlement (Pièce 3 du PLU)
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Emplacement réservé (cf tableau ci-contre)

ZONE AGRICOLE et NATURELLE

- As1 : Zone accueillant une activité économique isolée sans droit à construire
- Ap : Zone agricole protégée pour la pratique agricole et la préservation des milieux écologiques
- Aj : Zone réservée aux jardins familiaux ou jardins partagés
- A : Zone agricole
- Np : Zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiques sensibles
- Nm : Zone de concession de plage
- NL : Zone d'équipement public à vocation touristique, culturelle et de loisirs
- Nap : Zone littorale accueillant les espaces de stationnements existants
- N : Zone naturelle
- Nte : Zone d'équipement public dédiée aux stations d'épuration

Dispositions en faveur des enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysag

- Haie à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Chemin à créer ou à préserver
- Limite de la bande littorale des 100 m
- Limite des Espaces Proche du Rivage
- Espace Boisé Classé à protéger ou conserver à protéger au titre de la loi dite Littoral
- Espace Boisé Classé à protéger ou conserver au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Elément de paysage à protéger au titre du L 151-23
- Espace Paysager à préserver au titre du L 151-23 de niveau 1
- Espace Paysager à préserver au titre du L 151-23 de niveau 2
- Zone humide non soumise à l'article 5
- Zone humide soumise à l'article 5
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé à protéger au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Entité archéologique

Dispositions d'aménagement urbain particulières

- Axe structurant aux règles d'implantation spécifique
- Hauteur maximum ou obligatoire - 14.50 m à l'égout
- Hauteur maximum ou obligatoire - R+2+A
- Mixité sociale
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Zone non aedificandi

Dispositions réglementaires liées à la présence de risques

Plan de Prévention des Risques Naturels

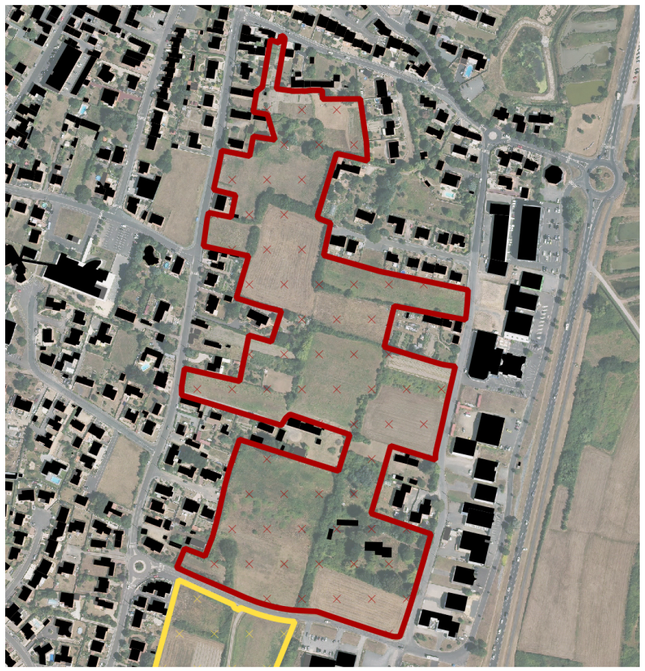
- Bande de précaution
- Chocs mécaniques
- Erosion

Plan de Prévention des Risques littoraux

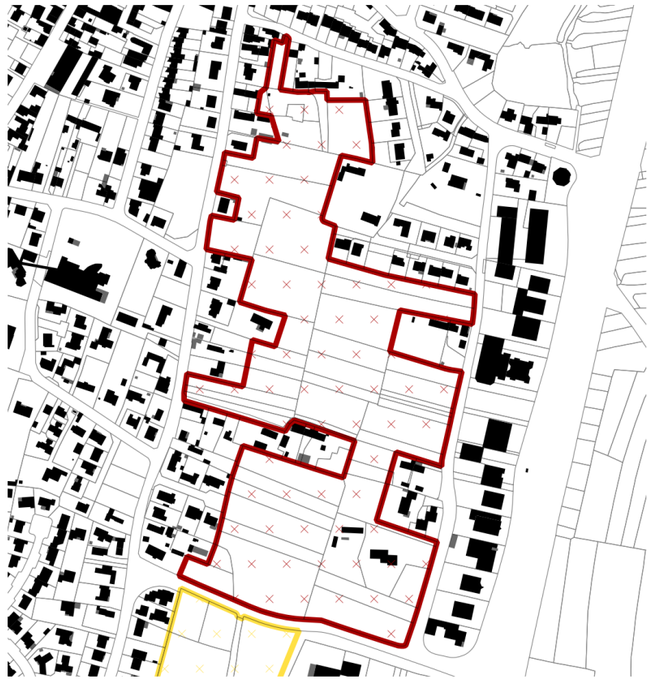
- Zone bleue d'autorisation sous conditions B0
- Zone bleue d'autorisation sous conditions B1
- Zone rouge d'interdiction (secteur naturel ou agricole) Rn
- Zone rouge d'interdiction (secteur naturel ou agricole) Rn1
- Zone rouge d'interdiction (secteur urbanisé) Ru

Dispositions réglementaires liées aux canalisation de transport et de distribution de gaz

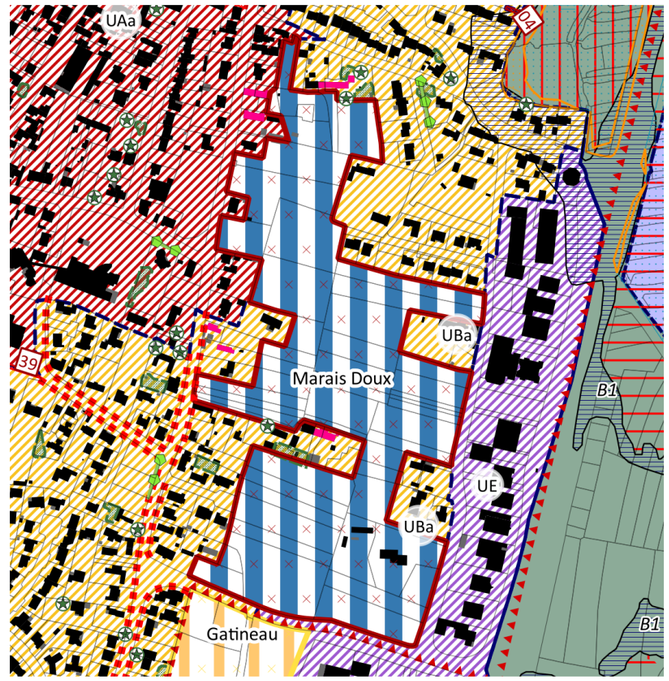
- Branchement de Saint Hilaire de Riez - cercle des effets irréversibles - rayon 25m



Périmètre de l'OAP



Périmètre de l'OAP et numéro de parcelle



Réglement graphique du site et ses abords

Echéancier / Phasage d'ouverture à l'urbanisation

1 **Chaque phase fait l'objet d'un aménagement d'ensemble** sans ordre de réalisation et peut être réalisée simultanément.

A chacune de ces phases s'applique le CBS définit au paragraphe « *La Qualité environnementale et prévention des risques* » suivant .





Légende

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
- Accès

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Lots libres et logements individuels groupés

intégrant une mixité des usages en permettant la mixité fonctionnelle

- Secteur préférentiel d'implantation des collectifs, en point bas et intégrer à la pente
- Veiller à réaliser une transition harmonieuse avec les espaces bâtis, en travaillant la volumétrie et les covisibilités avec l'existant
- Espace de convivialité à créer
- Espace public transversal végétalisé participant à l'infiltration de l'eau et intégrée aux aménagements globaux du site sous différentes formes (talus végétalisés, noues...) et permettant une déambulation piétonne
- Végétaliser et arborer l'espace public en privilégiant un traitement perméable au sol
- Travailler l'intégration du bâti dans la pente et veiller à répartir la volumétrie et la densité par une approche globale et par secteur au sein du quartier immédiat
- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Trou d'eau à intégrer à l'aménagement du site et au cycle global de l'eau (à l'échelle du site)

Programmation attendue : +/- 294 logements
Densité attendue : 42 logements/ha

> Un coeur d’ilôt animé, avec des rez de chaussée actifs
> Une voie cyclable traversante qui tisse les liens avec les alentours
> Une venelle transversale qui irrigue le coeur d’îlot
> Un maillage de sentiers piétons le long des haies bocagères, qui anime les arrières de parcelles

+ La programmation urbaine prévue est modulable au regard des milieux sensibles à protéger ou mettre en valeur, ou encore pour une meilleure compensation sur site des potentiels impacts de l’opération.

A

Programmation attendue : +/- 84 logements dont 17 logements à usage locatif social
Programmation mixant logements individuels/individuels mitoyens et logements intermédiaires / collectifs
Densité attendue : 40 logements/ha

B

Programmation attendue : +/- 70 logements dont 20 logements à usage locatif social
Programmation mixant logements individuels/individuels mitoyens et logements intermédiaires / collectifs
Densité attendue : 44 logements/ha

C

Programmation attendue : +/- 140 logements dont 22 logements à usage locatif social
Programmation mixant logements individuels/individuels mitoyens et logements intermédiaires / collectifs
Densité attendue : 44 logements/ha



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions doit répondre à une intégration optimale de la construction au sein du site de projet et au sein du quartier qui l'accueille. La qualité d'ensemble de l'opération doit être appréciée, ainsi que les exigences bioclimatiques des constructions. Ainsi, les constructions doivent s'implanter de manière à minorer leur impact sur le milieu qui les accueille et de manière à optimiser les atouts du site.
- L'implantation des constructions devra prendre en considération la topographie naturelle du site, en travaillant l'insertion du bâti dans la pente et minimisant les déblais remblais par une approche mais aussi à l'échelle locale très fine.
- L'emprise au sol des constructions doit permettre d'atteindre la densité prescrite de l'opération par site. Les formes collectives sont préférées en point bas, en veillant toutefois, à prendre en compte les transitions architecturales, notamment à l'angle de la rue du Marais Doux et du chemin de la Petite Croix.
- La hauteur des constructions est autorisée jusqu'à **R+3+A** pour les formes collectives à condition de démontrer une insertion paysagère et bâtie respectant le caractère du site, et **R+1** pour les formes individuelles et intermédiaires. Le long de la rue des Paludiers, la hauteur maximale autorisée est R+1.

La mixité fonctionnelle et sociale

- Les logements, équipements publics, artisanat et commerces de détails sont autorisés sous réserve : qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion…) ; qu'ils 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.
- La proportion de répartition des formes urbaines (part individuelle, intermédiaire et collective) doit être respectée.
- Tout secteur soumis à aménagement d'ensemble (zone AU) doit comporter au minimum 20% de logements à usage locatif social de type PLAI, PLUS ou dispositif équivalent financé par des prêts aidés par l'État.

La Qualité environnementale et prévention des risques

- Les haies et arbres remarquables existants doivent faire partie intégrante du projet. Ils doivent permettre la mise en valeur de l'espace public et privé, et la préservation de la biodiversité sur site. Lors des travaux, la protection des sujets arborés doit être assurée.
- Le projet doit intégrer des surfaces éco-aménagées dont **15%** de pleine terre permettant d'atteindre le coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de **0.4** imposé par secteur de projet (phase).
- Les clôtures végétalisées et les haies sont préférées. Elles doivent comprendre plusieurs essences, dont la liste préférentielle est inscrite en annexe 2 du règlement écrit (PIECE 4). La hauteur est limitée à 1.50m ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 m.
- Au moins une aire de détente mutualisée à l'échelle de l'opération sera réalisée et végétalisée ou traitée avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. De manière générale, tout espace public créé, semi-public/privé créé doit respecter l'utilisation de matériaux perméables, doit être végétalisé et si possible arboré.

Les besoins en matière de stationnement

- 1 place de stationnement par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements pour les opérations comprenant plus de 2 logements.

Desserte par les transport en commun

- Le site est desservi par la ligne de transport en commun dans un périmètre de moins de 100m.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La règle renvoie aux dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit (PIECE 4).