

Novembre 2019

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DES PAYS DE LA LOIRE  
COMMUNE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RÈGLEMENT



PROJET ARRÊTÉ LE 24/05/2019  
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23/04 AU 22/05/2019  
PROJET APPROUVÉ LE 20/02/2020



**anneboissay**  
ARCHITECTE du PATRIMOINE  
06 14 42 28 99  
23 rue Ernest Renan 17 440 Aytré (La Rochelle)  
anne.boissay@outlook.fr  
Architecte DPLG ■ Diplômée du Centre des Hautes Etudes de Chaillot

géographes urbanistes  
paysagistes muséographes  
**cabinet de curiosité**  
95 Bd Franklin Roosevelt 33400 Talence  
☎ 05 24 07 65 79

# SOMMAIRE

## **A DISPOSITIONS GÉNÉRALES. . . . . p 3**

- 0.0 Champ d'application . . . . . p 4
- 0.1 Nature juridique du Site Patrimonial Remarquable. . . . . p 4
- 0.2 Contenu du document de gestion, l'AVAP. . . . . p 4
- 0.3 Effets de la servitude . . . . . p 4
- 0.4 Autorisations préalables . . . . . p 5
- 0.5 Inventaire patrimonial . . . . . p 5
- 0.6 Les différents secteurs . . . . . p 5

## **B RESTAURATION DU BÂTI ET ESPACES PROTÉGÉS . . . . . p 6**

- 1.1 Restauration du bâti existant . . . . . p 7
  - 1.1.1 Bâtiments remarquables. . . . . p 8
  - 1.1.2 Bâtiments traditionnels et balnéaires de qualité. . . . . p 9
  - 1.1.3 Bâtiments traditionnels et balnéaires d'intérêt . . . . . p 12
  - 1.1.4 Bâtiments modernes de qualité . . . . . p 13
  - 1.1.5 Bâtiments modernes d'intérêt . . . . . p 14
  - 1.1.6 Bâtiments de faible intérêt . . . . . p 15
  - 1.1.7 Clôtures à préserver . . . . . p 15
  - 1.1.8 Eléments remarquables . . . . . p 15
- 1.2 Les Espaces libres. . . . . p 16
  - 1.2.1 Espaces naturels d'intérêt . . . . . p 17
  - 1.2.2 Boisements à préserver. . . . . p 17

## **C CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS ET MODIFICATIONS DU BÂTI NON PROTÉGÉ, SELON LES SECTEURS. . . . . p 18**

### **I La Ville balnéaire . . . . . p 19**

- 1.1 Généralités . . . . . p 20
  - 1.1.1 Caractéristiques du secteur. . . . . p 20
  - 1.1.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 20
  - 1.1.3 Principes à respecter . . . . . p 20
- 1.2 Les Constructions neuves, extensions et modifications du bâti non protégé . . . . . p 21
  - 1.2.1 Constructions principales et extensions . . . . . p 21
  - 1.2.2 Façades commerciales . . . . . p 21
  - 1.2.3 Bâtiments annexes et dépendances . . . . . p 22
  - 1.2.4 Vérandas . . . . . p 22
  - 1.2.5 Piscines . . . . . p 22
  - 1.2.6 Abris de jardin . . . . . p 22
  - 1.2.7 Clôtures. . . . . p 22
  - 1.2.8 Espaces libres. . . . . p 23

### **II Les Zones naturelles . . . . . p 24**

- 2.1 Généralités . . . . . p 25
  - 2.1.1 Caractéristiques du secteur. . . . . p 25
  - 2.1.2 Objectifs généraux de protection . . . . . p 25
- 2.2 Les Constructions neuves, extensions et modifications du bâti non protégé. . . . . p 26
  - 2.2.1 Aspect des constructions . . . . . p 26
  - 2.2.2 Clôtures. . . . . p 26
  - 2.2.3 Espaces libres. . . . . p 26

### **D ANNEXES . . . . . p 27**

- Lexique. . . . . p 28

## A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 0.0 CHAMP D'APPLICATION

Le Site Patrimonial Remarquable et son document de gestion qu'est l'AVAP s'appliquent sur le territoire communal de Saint-Brevin-les-Pins inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, dont le plan figure dans les documents graphiques de celle-ci.

### 0.1 NATURE JURIDIQUE DU SPR

Le Site Patrimonial Remarquable est géré par une AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), régie par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Conformément à l'article 114 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, le présent document bénéficie de la mesure transitoire accompagnant les AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en cours d'étude :

« Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi ».

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du

Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

## 0.2 CONTENU DU DOCUMENT DE GESTION, L'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

### Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

Le diagnostic fonde l'AVAP et doit traiter dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction par époque et au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à remettre en cause la régularité juridique du dossier.

### Le rapport de présentation qui identifie :

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

### Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces

- naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Ces dispositions peuvent prévoir les conditions dans lesquelles une adaptation mineure peut être consentie, éventuellement après avis de l'instance consultative prévue à l'article L.642-5 du code du patrimoine.

### Le document graphique :

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

## 0.3 EFFETS DE LA SERVITUDE

### AVAP et PLU

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

Le document le plus restrictif s'applique.

### AVAP et travaux

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.



**AVAP, abord de Monument Historique, Site Inscrit**

Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L. 621-30-1, L. 621-31 et L. 621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Le champ de visibilité est conservé au delà du périmètre de l'AVAP.

**AVAP et Site Classé**

L'AVAP est sans effet sur la législation des sites classés. Les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission départementale des sites, perspectives et paysages (CDNPS) voire de la Commission nationale des sites, perspectives et paysages, soit par le préfet du département qui peut saisir la (CDNPS) mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

**AVAP et archéologie**

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Rappels :

La réglementation archéologique est traitée dans les articles L510-1 à L546-7 du Code du Patrimoine.

**AVAP, Espaces Boisés Classés et article L.130-1 du code de l'urbanisme**

Aucune référence aux EBC du PLU ne doit être faite dans l'AVAP. Il est recommandé de ne pas faire usage de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme relatif aux possibilités de protection du bâti.

**AVAP et publicité**

Les pré-enseignes et la publicité sont interdites

dans tout le périmètre de l'AVAP.

**0.4 AUTORISATIONS PRÉALABLES**

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

Les projets qui seront par nature soumis au code de l'urbanisme feront l'objet d'un dépôt de déclaration préalable, de permis de construire, de permis de démolir ou de permis d'aménager.

Les projets non soumis à l'autorisation au titre du code de l'urbanisme feront l'objet d'une autorisation spéciale de travaux à déposer auprès de l'autorité compétente en matière d'urbanisme (formulaire Cerfa n°14433\*02).

Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire, ainsi qu'au POS/PLU.

Les travaux visés par l'autorisation spéciale sont ceux qui ne sont pas assujettis aux diverses autorisations du code de l'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, quel que soit son sens, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au Préfet de région qui statue.

**0.5 INVENTAIRE PATRIMONIAL**

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, sont repérés des éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions particulières.

Ces éléments sont repérés aux « Documents graphiques » au 1/2000e.

Ces éléments de patrimoine identifiés sont les suivants :

- Monuments Historiques (classés ou inscrits)
- Bâtiments remarquables
- Bâtiments traditionnels (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiments balnéaires (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiments modernes (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiment de faible intérêt
- Espaces naturels d'intérêt
- Boisements à préserver
- Clôtures à préserver
- Éléments remarquables

**0.6 LES DIFFÉRENTS SECTEURS**

A l'intérieur des limites de l'AVAP, sont définis des secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières.

La délimitation des secteurs est représentée aux « Documents graphiques ».

Ces secteurs sont les suivants :

- 1- La Ville balnéaire, comprenant un sous-secteur Centres urbains
- 2- Les Zones naturelles

**0.7 ADAPTATIONS MINEURES**

« Le cadre réglementaire écrit peut prévoir lui-même des conditions d'adaptation mineure qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France, en tant que besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement pré-définies et de portée limitée ; leur application est soumise à la commission locale en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine »

*Circulaire du 2 mars 2012 relative aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).*

Ainsi, tout projet entrant dans le cadre d'une adaptation mineure devra être soumis pour validation à la Commission Locale AVAP.

## B. RESTAURATION DU BÂTI ET ESPACES PROTÉGÉS

## 1.1 RESTAURATION DU BÂTI EXISTANT

**Les bâtiments remarquables** (65 bâtiments)  
Ces bâtiments, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Saint-Brevin-les-Pins. Ils sont protégés dans leur intégralité pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.

**Les bâtiments traditionnels de qualité et d'intérêt** (15 bâtiments) et d'intérêt (59 bâtiments)  
Ces bâtiments sont peu nombreux, mais constituent l'origine patrimoniale de la commune, avant son développement balnéaire. Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :  
- leur préservation  
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

**Les bâtiments balnéaires de qualité et d'intérêt** (158 bâtiments) et d'intérêt (615 bâtiments)  
Ces bâtiments constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de Saint-Brevin-les-Pins. En conséquence, la règle s'appliquant aux immeubles balnéaires repérés au plan est :  
- leur préservation  
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture.

**Les bâtiments modernes de qualité et d'intérêt** (8 bâtiments) et d'intérêt (46 bâtiments)  
Ces bâtiments ne sont pas significatifs d'un point de vue quantitatif, mais, leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux

de restauration ou de modification de ces immeubles. Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

**Les bâtiments de faible intérêt**  
Ces bâtiments ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels, balnéaires ou modernes largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents. Ces immeubles ne sont pas protégés.

**Les clôtures à préserver**  
Les murs de clôture jouent un rôle très important dans la perception de l'espace public, qu'ils soient en limite de l'espace public et constituent les limites de la rue, ou bien en limite de parcelle et séparent les jardins. Les villas balnéaires sont généralement séparées de l'espace public par des murets surmontés de clôture en bois ou de grilles de fer forgé. Ces murs doivent être conservés et restaurés avec les techniques adaptées.

**Les éléments remarquables**  
Il s'agit de tous les autres éléments patrimoniaux comme : les blockhaus (ils sont identifiés par une étoile car ils ne figurent pas tous sur le cadastre en tant que bâtiment), les piliers de portails en pierre, les calvaires...

De façon à préciser l'état du patrimoine et à faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol, l'inventaire du bâti a été réalisé pour l'ensemble de la commune.

La classification évalue l'intérêt patrimonial des immeubles selon plusieurs niveaux :

- Bâtiments remarquables
- Bâtiments traditionnels (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiments balnéaires (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiments modernes (de qualité et d'intérêt)
- Bâtiments de faible intérêt
- Clôtures à préserver
- Eléments remarquables

Les bâtiments «d'intérêt», ayant fait l'objet de transformations ou étant plus modestes, font l'objet d'une réglementation plus souple que celle des bâtiments «de qualité».

Les prescriptions de mise en œuvre, qui suivent, découlent des habitudes constructives. De fait, elles ne constituent pas des recettes, mais supposent de reconnaître, préalablement, le style et l'époque de réalisation du bâtiment à conserver, restaurer, restituer.

Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque.

### 1.1.1 BÂTIMENTS REMARQUABLES

**1.1.1.0** Ces immeubles, par leur architecture, par leur usage, par leur place symbolique dans la commune, se singularisent par rapport au reste du patrimoine de Saint-Brevin-les-Pins. Ils sont protégés pour leur qualité architecturale, leur rôle de témoin de l'histoire de la commune, leur singularité même.

**1.1.1.1** La démolition des édifices remarquables est interdite.

**1.1.1.2** La préservation et la restauration en l'état d'origine des édifices remarquables est la règle. Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse fine du bâtiment et à une mise en situation historique : datation, éléments remarquables, altérations ou transformations. En cas de difficulté d'interprétation ou de doute sur l'état originel du bâtiment, des sondages pourront être prescrits, préalablement à la délivrance des autorisations de travaux.

**1.1.1.3** Cette restauration en l'état d'origine concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale
- Toiture : volumes et matériaux
- Façade : volume, percements, modénature, matériaux et couleurs
- Menuiseries : matériaux et dessins
- Serrurerie : matériaux et dessins
- Le cas échéant, les éléments d'accompagnement (clôtures, abords paysagers, ...) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité.

**1.1.1.4** Dans le cadre de transformations d'usage ou d'adaptation de l'immeuble à des règles d'accessibilité ou d'accueil du public, des démolitions partielles ou des modifications pourront être autorisées.

Ces autorisations pourront s'accompagner de prescriptions spéciales concernant les reconstructions, les extensions, les recompositions, visant à donner au projet une cohérence d'ensemble.

**1.1.1.5** Les extensions seront limitées comme suit :

- extensions horizontales avec un seul niveau sous combles,
- interdiction des extensions en surélévation,

- implantation des extensions au droit de façades non, ou peu, visibles de l'espace public en évitant les façades principales.

- extensions dissociées, de préférence, du bâti existant par un élément de liaison vertical, vitré ou non, en retrait par rapport au nu des façades existantes et à créer.

Dans tous les cas, les extensions ne devront pas occulter la totalité d'une façade, tant en hauteur, qu'en largeur.

#### ELEMENTS TECHNIQUES

**1.1.1.6** Aucune installation technique (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations) ne pourra être rapportée sur une façade ou sur une toiture visible de l'espace public.

**1.1.1.7** Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint. En fonction du support la porte sera plaquée ou enduite.

**1.1.1.8** Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans le bâtiment ou dans la clôture.

**1.1.1.9** Ces éléments intégrés le seront dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures.



## 1.1.2 BÂTIMENTS DE QUALITÉ TRADITIONNELS ET BALNÉAIRES

**1.1.2.1** Ces bâtiments constituent le fond patrimonial de la ville. Ils donnent corps à l'ambiance urbaine et à l'identité particulière de Saint-Brevin-les-Pins.

Les règles s'appliquant à ces immeubles sont :

- leur préservation
- la reconstitution de leur état d'origine
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment.

*Adaptation mineure : la démolition des immeubles de qualité pourra exceptionnellement être autorisée dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition, ou en cas de vétusté avérée ou de danger pour le public ou les riverains.*

**1.1.2.2** De manière à améliorer l'habitabilité des constructions, une extension mesurée est autorisée si :

- il existe une façade de qualité moindre qui permet de la recevoir
- elle peut être située dans un endroit invisible de l'espace public (à l'arrière)
- elle est détachée de la construction principale et reliée par un volume simple de liaison.

L'aspect des extensions et des vérandas est réglementée dans la partie «Constructions neuves, extensions des constructions existantes et modifications du bâti non protégé» de chaque secteur.

### TOITURE

#### Volumes

**1.1.2.3** Les couvertures existantes seront conservées et restaurées, y compris les coyaux, corniches, avant-toits, débords de toitures et décors de charpente.

#### Matériaux

**1.1.2.4** Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu, y compris les épis de faîtage, les coyaux...

**1.1.2.5** Les faîtages des couvertures en tuiles seront en tuile teintée rosée sans emboîtement, posées au bain de mortier de chaux avec crêtes et embarrures.

Les raccords et décors (épi, faîtage, noues, arêtiers) en zinc seront conservés et restaurés.

**1.1.2.6** L'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verre...) est autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

#### Gouttières et descentes d'eau

**1.1.2.7** Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou aluminium laqué ; le plastique est interdit.

#### Ouvertures en toiture

**1.1.2.8** Les lucarnes existantes seront conservées et restaurées. L'emploi de ciment est proscrit. De nouvelles lucarnes pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural du bâtiment.

**1.1.2.9** Les châssis sont autorisés s'ils sont non visibles de l'espace public et selon les conditions suivantes :

- ils seront de faible dimension (80 x 100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.
- ils seront éventuellement occultés par des stores intérieurs noirs. Les volets roulants extérieurs sur ces châssis sont interdits.
- il n'y aura qu'un seul niveau de châssis par combles, positionné dans la partie inférieure du rampant.

#### Souches de cheminée

**1.1.2.10** Les souches de cheminées anciennes devront être conservées ou réparées dans les mêmes matériaux (pierre ou briques), en respectant les dispositions d'origine (hauteur, largeur, terminaisons). Les glacis seront réalisés au mortier de chaux et

sable. L'emploi de ciment est proscrit.

**1.1.2.11** Les cheminées créées ne devront pas être de trop faible section, et ne pas être situées en bas de pente.

### FACADE

#### Saillies et retraits

**1.1.2.12** Les balcons, oriels et loggias existants seront conservés ou reconstruits à l'identique.

**1.1.2.13** La fermeture des balcons, perrons et loggias est interdite.

#### Percements et modifications

**1.1.2.14** Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou de modifications, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement, des modénatures et des rapports pleins/vides de la façade d'origine.

**1.1.2.15** Les baies nouvelles seront superposées et axées. Elles seront de dimensions et de proportions similaires à celles existantes.

**1.1.2.16** Les baies vitrées et double-portes-fenêtres sont interdites, sauf pour les parties de bâtiment non visibles de l'espace public.

**1.1.2.17** Les ouvertures créées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille, brique ou bois (selon l'architecture du bâtiment) à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

**1.1.2.18** Les dimensions des portes et fenêtres existantes ne pourront être modifiées. Les arcs existants ne pourront être supprimés.

**1.1.2.19** Lors de modifications d'appuis de fenêtres, de seuils de portes d'entrée, de commerces ou de garages, les appuis et seuils seront réalisés en pierre de granit. Les appuis et seuils en béton sont interdits.

*Adaptation mineure : Les appuis et seuils béton sont autorisés sur les villas de type balnéaire tardif construites en béton.*

**1.1.2.20** Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

### Matériaux et couleurs

**1.1.2.21** Les matériaux de façade seront la pierre, la brique ou la maçonnerie enduite.

**1.1.2.22** Les parements de pierre de taille doivent être entretenus et réparés avec soin.

De façon générale et sauf nécessité absolue, on évitera la retaille qui affaiblit la pierre et altère le caractère des modénatures.

La restauration des façades de pierre de taille sera réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières de même type, nature et d'une épaisseur équivalente à celle originelle de la pierre à remplacer.

Les joints seront éventuellement dégradés avec soin, en évitant de les élargir. Le rejointoiement sera réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de granulométrie variée et d'une teinte proche de celle de la pierre.

**1.1.2.23** L'enduit, sera un enduit au mortier de chaux naturelle et de sable de la région à granulométrie variée. Il sera de finition talochée ou finement brossée.

Le ton de l'enduit devra tenir compte de l'enduit d'origine et de l'architecture du bâtiment. Il sera de teinte claire.

Un badigeon pourra être appliqué sur un enduit taloché existant. La teinte devra se rapprocher des teintes traditionnelles (sable clair, sans être ni gris, ni ocre).

Les enduits écrasés et gresés sont interdits.

Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouche.

L'enduit viendra mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles seront dressés sans baguette.

**1.1.2.24** Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existe depuis l'origine. Il pourra être utilisé en mur pignon. Il sera alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.

**1.1.2.25** Les briques et pierres d'encadrement, de harpes, bandeaux et corniches seront apparentes. Elles ne seront pas peintes ni enduites. Elles seront rejointoyées avec des joints similaires à ceux d'origine.

**1.1.2.26** Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

**1.1.2.27** Les bardages en bois, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, brique, pans de bois...)

**1.1.2.28** En cas de dispositif d'amélioration des performances thermiques, l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).

### Matériaux et couleurs, éléments particuliers liés aux bâtiments balnéaires

**1.1.2.29** Les matériaux de façade pourront être la pierre en moellons, la maçonnerie enduite, le pan de bois ou la brique.

**1.1.2.30** Les murs en moellons assisés ou en «opus incertum» ne devront être ni peint, ni enduit.

**1.1.2.31** Pour les façades à pans de bois : tous les bois remplacés le seront par des bois de même essence qui recevront un façonnage et un traitement de surface en relation avec celui des pièces conservées.

Tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine.

Les remplissages devront respecter les dispositions originelles (enduit à la chaux le plus souvent) telles que découlant des sondages et reconnaissances préalables.

Dans tous les cas, le remplissage devra avoir sa finition affleurante avec celle du nu principal des bois extérieurs, sans relief ni saillie de ceux-ci.

Les bois seront peints. En cas de modification de l'état d'origine, une recherche des traces de la coloration originelle sera réalisée par un décapage non destructeur. Ces mesures qui devront être mises en œuvre par des professionnels qualifiés, donneront lieu à un rapport qui servira de base à la proposition de restauration.

**1.1.2.32** Les marquises et vérandas d'origine en acier seront conservées, restaurées ou remplacées par des éléments identiques.

**1.1.2.33** Les auvents et bow-windows seront conser-

vés ou restaurés en respectant les proportions et les décors de la charpente, ainsi que le matériau de couverture.

**1.1.2.34** De nouveaux balcons, oriel et loggias sont autorisés dans la mesure où ils s'apparentent par leur dimension et leur mise en œuvre à des modèles balnéaires existants dans le secteur et dans la mesure où ils sont compatibles avec le style de l'immeuble.

### Détails

**1.1.2.35** Dans le cas de restauration, les ornements existantes (décor de faïence, motifs de briques...) seront conservées ou restituées. Lorsque le nom de l'architecte et/ou de l'entrepreneur apparaît sur la façade, celui-ci sera conservé et restauré.

**1.1.2.36** Le confortement et la consolidation des sculptures existantes seront toujours préférés au remplacement ou à la restauration. Celle-ci ne pourra être retenue que dans le cas de pièces trop détériorées ou détruites. Elle devra, dans ce cas, être précédée d'une recherche iconographique.

**1.1.2.37** Les éléments de décor nouveaux seront traités avec simplicité et devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'architecture du bâtiment.

### MENUISERIE

**1.1.2.38** La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

**1.1.2.39** En cas de remplacement des menuiseries, elles seront réalisées de préférence à l'identique des menuiseries existantes (forme, matériau).

### Couleurs

**1.1.2.40** Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni laissées ton bois, mais devront être peintes (voir nuancier dans le cahier de recommandations).

### Fenêtres

**1.1.2.41** Les fenêtres seront réalisées en bois.

**1.1.2.42** En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.

**1.1.2.43** Les fenêtres comporteront des petits bois, selon le découpage des menuiseries d'origine, saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

**1.1.2.44** Pour les devantures commerciales, les extensions contemporaines, les menuiseries en métal sont autorisées.

**1.1.2.45** En cas d'ajout d'une deuxième menuiserie, pour des raisons d'isolation, celle-ci sera placée à l'intérieur, c'est à dire, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et ne comportera pas de découpage de vitrage, afin de rester non visible de l'extérieur.

### Volets

**1.1.2.46** Les volets seront en bois ou en métal, battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment et son époque de construction.

**1.1.2.47** Les volets bois seront à lames verticales à joints plats. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Pour des bâtiments d'architecture traditionnelle, ils pourront être à panneaux de bois persiennés à l'étage et semi-persiennés au rez-de-chaussée; pour les bâtiments d'architecture balnéaire, ils seront persiennés ou comporteront un motif ajouré.

**1.1.2.48** Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

**1.1.2.49** Les volets aluminium et plastique roulants et battants sont interdits.

Les volets en aluminium coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment ou par un lambrequin en bois ou en métal.

### Portes d'entrée

**1.1.2.50** Les portes d'entrée neuves ou en remplacement d'une porte ancienne seront réalisées en bois peint, à l'identique des dispositions d'origine.

### Portes de garage

**1.1.2.51** Les portes de garage seront en bois peint, à lames larges et verticales, et sans oculus.

**1.1.2.52** Le remplacement d'une porte de garage par une porte-fenêtre ou une baie vitrée est autorisé à condition que les proportions du percement d'origine ne soient pas modifiées et que la menuiserie de cette porte-fenêtre ou baie vitrée soit cohérente avec les autres menuiseries de la construction (couleur, matériau, découpage du vitrage...)

### FERRONNERIE

**1.1.2.53** Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, grilles, auvents, verrières, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, seront conservés et restaurés.

**1.1.2.54** Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentent un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigé.

**1.1.2.55** Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections traditionnelles. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au contexte sont interdits.

**1.1.2.56** Les garde-corps et appuis en béton, aluminium anodisé et plastiques sont interdits.

### ELEMENTS TECHNIQUES

**1.1.2.57** Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne devront pas apparaître à la vue depuis l'espace public.

L'implantation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence en bas de la toiture et en fonction des ouvertures de la façade. Ils pourront également couvrir entièrement un pan de toiture.

Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à l'ardoise ou à la tuile. Les

suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise ou la tuile.

Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation dans le jardin (au sol ou sur une dépendance), sous réserve de conserver les arbres existants.

**1.1.2.58** Aucune installation technique (pompes à chaleur, antenne parabolique...) ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

**1.1.2.59** Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

**1.1.2.60** Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

**1.1.2.61** Ces éléments intégrés le seront dans des parties courantes de maçonnerie, en épargnant les modénatures, décors, moulures.



### 1.1.3 BÂTIMENTS D'INTÉRÊT TRADITIONNELS ET BALNÉAIRES

**1.1.3.1** Les règles s'appliquant à ces immeubles sont : - leur préservation  
- leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

*Adaptation mineure : la démolition des immeubles traditionnels d'intérêt pourra être autorisée dans le cadre d'un projet urbain ou architectural d'ensemble, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition, ou en cas de vétusté avérée ou de danger pour le public ou les riverains.*

**1.1.3.2** L'aspect des extensions et des vérandas est réglementée dans la partie «Constructions neuves, extensions des constructions existantes et modifications du bâti non protégé» de chaque secteur.

#### TOITURE

##### Volumes et Matériaux

**1.1.3.3** Les toitures d'origine, ainsi que les avant-toits, débords de toitures et décors de charpente seront conservés.

##### Ouvertures en toiture

**1.1.3.4** Les lucarnes existantes seront conservées et restaurées. L'emploi de ciment est proscrit. De nouvelles lucarnes pourront être autorisées sous réserve de respecter la composition et le vocabulaire architectural du bâtiment.

**1.1.3.5** Les châssis de toit seront de faible dimension (80 x 100 maximum), plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, et en nombre limité.

#### FACADE

##### Saillies et retraits

**1.1.3.6** Les balcons, oriels, loggias, vérandas, auvents et bow-windows d'origine seront conservés.

##### Percements et modifications

**1.1.3.7** Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou de modifications, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement, des modénatures et des rapports pleins/vides de la façade d'origine.

**1.1.3.8** Les ouvertures créées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille, brique ou bois, à l'identique de l'existant.

##### Matériaux et couleurs

**1.1.3.9** L'enduit sera de finition talochée ou finement broyée et de couleur ton pierre de la région. Les enduits et joints au ciment sont interdits.

**1.1.3.10** Les briques et pierres d'encadrement, de harpes, bandeaux et corniches seront apparentes. Elles ne seront pas peintes ni enduites. Elles seront rejointoyées avec des joints similaires à ceux d'origine.

**1.1.3.11** Les bardages en bois, métal ou plastique, sont interdits.

En cas de dispositif d'amélioration des performances thermiques, l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).

#### MENUISERIE

##### Couleurs

**1.1.3.12** Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni laissées ton bois, mais devront être peintes (voir nuancier dans le cahier de recommandations).

##### Fenêtres

**1.1.3.13** Les fenêtres seront réalisées en bois, en aluminium ou en plastique, à condition que les profils soient identiques à ceux de menuiseries bois.

**1.1.3.14** En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.

##### Volets

**1.1.3.15** Les volets seront en bois ou en métal, battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment et son époque de construction.

**1.1.3.16** Les volets bois seront à lames verticales à joints plats. Ils ne comporteront pas d'écharpe. Pour des bâtiments d'architecture traditionnelle, ils pourront être à panneaux de bois persiennés à l'étage et semi-persiennés au rez-de-chaussée; pour les bâtiments d'architecture balnéaire, ils seront persiennés ou comporteront un motif ajouré.

**1.1.3.17** Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

**1.1.3.18** Les volets aluminium et plastique roulants et battants sont interdits.

Les volets en aluminium coloré roulants et battants sont autorisés sur les fenêtres et baies vitrées non visibles de l'espace public, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment ou par un lambrequin en bois ou en métal.

##### Portes d'entrée

**1.1.3.19** Les portes d'entrée seront en bois peint ou en aluminium.

##### Portes de garage

**1.1.3.20** Les portes de garage seront en bois peint, ou en aluminium sans oculus.

**1.1.3.21** Le remplacement d'une porte de garage par une porte-fenêtre ou une baie vitrée est autorisé à condition que les proportions du percement d'origine ne soient pas modifiées et que la menuiserie de cette porte-fenêtre ou baie vitrée soit cohérente avec les autres menuiseries de la construction (couleur, matériau, découpage du vitrage...)

#### ELEMENTS TECHNIQUES

**1.1.3.22** Les éléments techniques (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, antenne parabolique...) devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

**1.1.3.23** Les coffrets d'alimentation, boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.



## 1.1.4 BÂTIMENTS MODERNES DE QUALITÉ

**1.1.4.1** Ces bâtiments ne sont pas significatifs, du point de vue du patrimoine, de la commune de Saint-Brevin-les-Pins. Mais, leur qualité architecturale propre justifie qu'une vigilance particulière soit apportée à tous travaux de restauration ou de modification de ces immeubles.

Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

Avant toute intervention, il sera procédé à une analyse du bâtiment.

*Adaptation mineure : la démolition des immeubles modernes de qualité pourra exceptionnellement être autorisée dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition, ou en cas de vétusté avérée ou de danger pour le public ou les riverains.*

**1.1.4.2** De manière à améliorer l'habitabilité des constructions, une extension mesurée est autorisée si :

- il existe une façade de qualité moindre qui permet de la recevoir
- elle peut être située dans un endroit invisible de l'espace public (à l'arrière)
- elle est détachée de la construction principale et reliée par un volume simple de liaison.

L'aspect des extensions et des vérandas est réglementée dans la partie «Constructions neuves, extensions des constructions existantes et modifications du bâti non protégé» de chaque secteur.

### TOITURE

**1.1.4.3** Les toitures d'origine, ainsi que les acrotères et leurs décors seront conservés.

**1.1.4.4** Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou aluminium laqué ; le plastique est interdit.

### FACADE

#### Saillies et retraits

**1.1.4.5** Les balcons, oriels et loggias existants seront conservés ou reconstruits à l'identique.

**1.1.4.6** La fermeture des balcons, perrons et loggias est interdite.

#### Percements et modifications

**1.1.4.7** Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou de modifications, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement, des modénatures et des rapports pleins/vides de la façade d'origine.

**1.1.4.8** Les baies nouvelles seront de dimensions et de proportions similaires à celles existantes.

**1.1.4.9** Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

**1.1.4.10** Les dimensions des portes et fenêtres existantes ne pourront être modifiées.

#### Matériaux et couleurs

**1.1.4.11** Les matériaux d'origine des façades seront conservés et restaurés.

**1.1.4.12** Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire (tôle ondulée...), ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

**1.1.4.13** Les bardages en bois, métal ou plastique sont interdits.

En cas de dispositif d'amélioration des performances thermiques, l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).

### MENUISERIE

**1.1.4.14** La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.

**1.1.4.15** En cas de remplacement des menuiseries, elles seront réalisées de préférence à l'identique des menuiseries existantes (forme, matériau).

### Fenêtres

**1.1.4.16** Les fenêtres seront réalisées en bois, en aluminium, à condition que les profils soient identiques à ceux de menuiseries d'origine.

**1.1.4.17** En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.

Les petits bois seront saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

**1.1.4.18** En cas d'ajout d'une deuxième fenêtre, pour des raisons d'isolation, celle-ci sera placée à l'intérieur, c'est à dire, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et ne comportera pas de découpage de vitrage, afin de rester non visible de l'extérieur.

### Volets, portes

**1.1.4.19** Les volets, portes d'entrée et portes de garages seront en bois ou en métal, suivant le modèle d'origine.

**1.1.4.20** Le remplacement d'une porte de garage par une porte-fenêtre ou une baie vitrée est autorisé à condition que les proportions du percement d'origine ne soient pas modifiées et que la menuiserie de cette porte-fenêtre ou baie vitrée soit cohérente avec les autres menuiseries de la construction (couleur, matériau, découpage du vitrage...)

### FERRONNERIE

**1.1.4.21** Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, balcons, grilles...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, seront conservés et restaurés.

**1.1.4.22** Les éléments nouveaux tels que garde-corps, grilles de protection, portails, devront être traités avec sobriété et selon des sections modernes. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère au style moderne sont interdits.

**1.1.4.23** Les garde-corps et appuis de balcons en aluminium anodisé ou plastique sont interdits.

## ELEMENTS TECHNIQUES

**1.1.4.24** Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne devront pas apparaître à la vue depuis l'espace public.

**1.1.4.25** Aucune installation technique (antennes paraboliques, pompes à chaleur, climatisations) ne pourra être rapportée en saillie sur une façade ou sur la toiture vue de l'espace public.

**1.1.4.26** Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de métal peint.

**1.1.4.27** Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et devront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

**1.1.4.28** Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

## 1.1.5 BÂTIMENTS MODERNES D'INTÉRÊT

**1.1.5.1** Ils sont protégés en tant que patrimoine contemporain.

La restauration de ces immeubles, les modifications ou extensions qui peuvent être apportées devront être réalisées conformément à l'esprit de leur architecture d'origine.

*Adaptation mineure : la démolition des immeubles modernes d'intérêt pourra être autorisée dans le cadre d'un projet urbain ou architectural d'ensemble, cohérent et étudié qui nécessite cette démolition, ou en cas de vétusté avérée ou de danger pour le public ou les riverains.*

**1.1.5.2** L'aspect des extensions et des vérandas est réglementée dans la partie «Constructions neuves, extensions des constructions existantes et modifications du bâti non protégé» de chaque secteur.

## FACADE

**Saillies et retraits**

**1.1.5.3** Les balcons, oriels et loggias existants seront conservés et non fermés.

**Percements et modifications**

**1.1.5.4** Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou de modifications, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnancement, des modénatures et des rapports pleins/vides de la façade d'origine.

**Matériaux et couleurs**

**1.1.5.5** Les bardages en bois, métal ou plastique sont interdits.

En cas de dispositif d'amélioration des performances thermiques, l'ensemble de la composition et des modénatures des façades et des toitures sera refait à l'identique (débords de toiture, aspects, décors, qualité des matériaux...).

## MENUISERIE

**Fenêtres**

**1.1.5.6** Les fenêtres seront réalisées en bois, en aluminium ou en plastique, à condition que les profils soient identiques à ceux de menuiseries d'origine.

**1.1.5.7** En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.

**Volets, portes**

**1.1.5.8** Les volets, portes d'entrée et portes de garages seront en bois ou en métal, suivant le modèle d'origine.

**1.1.5.9** Le remplacement d'une porte de garage par une porte-fenêtre ou une baie vitrée est autorisé à condition que les proportions du percement d'origine ne soient pas modifiées et que la menuiserie de cette porte-fenêtre ou baie vitrée soit cohérente avec les autres menuiseries de la construction (couleur, matériau, découpage du vitrage...)

## FERRONNERIE

**1.1.5.10** Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, balcons, grilles...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.

## ELEMENTS TECHNIQUES

**1.1.5.11** Les éléments techniques (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur, antenne parabolique...) devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

**1.1.5.12** Les coffrets d'alimentation, boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture.

### 1.1.6 BÂTIMENTS DE FAIBLE INTÉRÊT

*Réglementés par les constructions neuves*

**1.1.6.0** Ces immeubles ne présentent aucun intérêt particulier d'un point de vue strictement patrimonial. Il s'agit soit d'immeubles traditionnels, balnéaires ou modernes largement remaniés dont le retour à l'état d'origine semble impossible, soit d'immeubles récents.

Certains de ces immeubles, du fait des modifications graves qu'ils ont subies ou par leurs caractéristiques non conformes aux règles communes aux constructions de Saint-Brevin-les-Pins constituent des événements dommageables à la qualité des espaces urbains dans lesquels ils se situent.

Le cas échéant, ils peuvent pourtant jouer un rôle en assurant la continuité d'un front bâti ou du fait d'une volumétrie cohérente avec l'environnement de la rue.

#### DEMOLITION – CONSERVATION

**1.1.6.1** Ces immeubles ne sont pas protégés. Cependant, le permis de démolir pourra être refusé si la démolition est de nature à créer une situation dommageable à la qualité de l'ensemble urbain dans lequel l'immeuble se situe.

#### RESTAURATION – EXTENSIONS

**1.1.6.2** Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles devront être l'occasion d'en améliorer l'aspect général, soit en recourant à une intervention contemporaine, soit en se référant aux règles qui ont présidé originellement à leur construction.

Dans tous les cas, ces travaux devront avoir pour effet d'améliorer l'insertion de ces immeubles dans leur contexte urbain (gabarit, implantation et ambiance générale de la rue et du quartier).

**1.1.6.3** Ces immeubles n'ayant pas de caractère patrimonial, la réglementation qui s'y applique est celle des constructions neuves. Ainsi pour ces immeubles se reporter au chapitre «Constructions neuves, extensions des constructions existantes et modifications du bâti non protégé» du secteur.

### 1.1.7 CLÔTURES À PRÉSERVER

**1.1.7.1** Les murs ou murets surmontés ou non de grilles ou de claire voies doivent être conservés, restitués avec les techniques adaptées.

**1.1.7.2** Les maçonneries des murs en pierre seront consolidées, si nécessaire, par des injections au coulis de chaux aérienne, et les fissures seront rejointoyées. L'emploi du ciment est proscrit.

**1.1.7.3** Les grilles ou claire voies sur mur bahut, ainsi que les portails et portillons seront conservés ou restitués. Ils seront peints dans une teinte s'harmonisant avec les menuiseries de la façade de la construction.

**1.1.7.4** Le déplacement, ou le percement d'un mur pour permettre un accès à la parcelle, devra être réalisé avec soin, et sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

*Adaptation mineure : Dans le cas d'une construction qui doit être implantée à l'alignement, le mur ou la clôture, pourra être démolie sur la longueur de la construction qui le remplace.*

### 1.1.8 ÉLÉMENTS REMARQUABLES ★

**1.1.8.1** Les piliers de portails en pierre ou en brique seront conservés ou restitués. Les pierres doivent être entretenues et réparées avec soin.

**1.1.8.2** Les croix de calvaires, kiosques et autres éléments remarquables inventoriés seront conservés ou restitués avec les techniques traditionnelles adaptées.

**1.1.8.3** Le déplacement d'un élément remarquable devra être réalisé avec soin en conservant l'ensemble des éléments constitutifs de celui-ci. Cette mesure devra faire l'objet d'un projet cohérent argumentant cette intervention.

**1.1.8.4** Le site du Pointeau, labellisé «Patrimoine du XXe siècle» en 2009, comporte pas moins de 26 ouvrages édifiés à cet endroit par l'organisation Todt. Ancienne position de la marine Française, il comporte également des ouvrages construits entre 1893 et 1901 pour la défense de l'estuaire.

Sa dimension patrimoniale remarquable impose que tous les travaux d'aménagement soient soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations de dégagement de blockhaus enfouis sont considérées comme des opérations de fouilles et sont soumises à autorisation du préfet de région (*Livre V du code du patrimoine*).

Les projets liés à ces éléments remarquables particuliers, que sont les blockhaus, ne devront pas dénaturer l'esprit des lieux et du bâti, témoins majeur d'un passé historique.

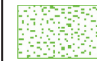


**Les espaces naturels d'intérêt**

Ils couvrent principalement le littoral.

Ils regroupent également les zones de marais.

Ces espaces doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine.



**Les boisements à préserver**

Ils s'agit du couvert végétal largement présent sur l'ensemble du territoire balnéaire de la commune, sur une large partie est.

## 1.2 LES ESPACES LIBRES

L'inventaire du patrimoine répertorie également les espaces urbains et paysagers d'intérêt.

On peut ainsi repérer sur le plan de l'inventaire :

- Les espaces naturels d'intérêt
- Les boisements à préserver





## 1.2.1 ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT

**1.2.1.1** Les surfaces libres de toute construction doivent être laissées en pleine terre non imperméabilisées.

**1.2.1.2** Le mobilier (abris, bancs, signalisation, éclairage...) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

**1.2.1.3** Les arbres de haute tige seront préservés. Si un arbre doit être abattu, pour des raisons sanitaire ou de sécurité, un arbre de même essence sera replanté, dans la proximité la plus proche.

*Adaptation mineure : Un arbre abattu pourra ne pas être remplacé lorsqu'une gestion spécifique, de type gestion des Espaces Naturels Sensibles, est mise en œuvre pour reconquérir la biodiversité sur un espace naturel.*

**1.2.1.4** Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

**1.2.1.5** Les haies seront conservées et entretenues, notamment les haies des zones de marais. Les haies nouvelles seront constituées de végétaux d'essences locales variées.

**1.2.1.6** Les chemins non goudronnés doivent être maintenus et entretenus dans leur état d'origine. L'enrobé est interdit sur ces espaces.

Les ornières seront bouchées avec des matériaux adaptés aux revêtements existants et au caractère des lieux.



## 1.2.2 BOISEMENTS À PRÉSERVER

**1.2.2.1** Ces espaces doivent être préservés dans leur composition.

**1.2.2.2** L'implantation d'une nouvelle construction, d'une construction annexe ou extension devra tenir compte de la composition paysagère et des arbres existants, sans entraîner d'abattage, en cas de boisement répertorié sur la parcelle.

Les mouvements du terrain naturel sont autorisés à condition qu'ils n'impactent pas le boisement. La nouvelle construction ne devra pas empêcher la lisibilité de la façade principale de la

construction existante si il y a lieu.

**1.2.2.3** La suppression d'un ou plusieurs arbres devra être justifiée, notamment au regard du scénario d'implantation retenu. En cas de présence de dune sur l'unité foncière, les mouvements du terrain naturel seront limités dans la mesure du possible.

**1.2.2.4** Tout projet de division pourra faire l'objet d'un refus en cas d'impact sur le boisement non justifié ou compromettant la préservation de la composition paysagère et dunaire.

**1.2.2.5** Lors de travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection de 4 m minimum des fondations des constructions).

**1.2.2.6** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

Une replantation en façade sera privilégiée. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les essences identitaires à privilégier sont : le pin maritime, le pin parasol, le pin insignis, le cyprès de Lambert, le chêne vert, le tilleul.

**1.2.2.7** Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle.

Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées.

Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés dans un bosquet ou autre élément végétal. Dans tous les cas ils ne seront pas visibles de l'espace public.

## C. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET MODIFICATIONS DU BÂTI NON PROTÉGÉ SELON LES SECTEURS

## 1. LA VILLE BALNÉAIRE

## 1.1 GÉNÉRALITÉS

### 1.1.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur englobe la ville balnéaire du XIXe et début XXe, qui s'étend sur toute la façade littorale ouest de la commune.

Les constructions vont de la plus économique à la villa très imposante.

Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle ou mitoyen sur un seul côté et en retrait avec la présence d'une clôture à l'alignement.

Les clôtures jouent un rôle important dans la définition de l'espace public, ainsi que le couvert végétal qui unifie et met en valeur la ville.

Ce secteur comprend un sous-secteur «Centres urbains» au niveau des deux centres de la commune (celui du bourg ancien de Saint-Brevin, devenu au XIXe Saint-Brevin-les-Pins, et celui de Saint-Brevin-l'Océan, qui a vu le jour à la fin du XIXe siècle avec le développement de la station balnéaire).

Ce sous-secteur présente une réglementation différente de celle du reste du secteur de La ville balnéaire concernant les clôtures. En effet, dans ces parties de la ville, le bâti est généralement implanté à l'alignement ou bien le front bâti est conservé par la présence de haut murs en pierre, ce qui n'est pas le cas dans le reste de la ville.

### 1.1.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Protéger la structure urbaine de base
- Protéger l'ambiance urbaine dominante par l'encadrement des transformations sur le bâti existant
- Permettre le renouvellement de la ville, l'extension des constructions existantes, la création contemporaine de qualité et l'architecture d'accompagnement qui s'inspire de l'architecture traditionnelle ou balnéaire
- Préserver le caractère végétal dominant de l'ensemble
- Préserver et mettre en valeur les murs et clôtures

- et éléments de petit patrimoine
- Constituer des limites qualitatives de l'espace public par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics
- Préserver et valoriser les vues sur le rivage

### 1.1.3 PRINCIPES À RESPECTER

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- Réaffirmer le traitement qualitatif des façades sur l'espace public.

Sont proscrits :

- Les matériaux de caractère précaire
- Les faux accessoires et faux matériaux (faux-bois, petits-bois de fenêtres intégrés au vitrage...)



## 1.2 LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET MODIFICATIONS DU BÂTI NON PROTÉGÉ

### 1.2.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET EXTENSIONS

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti non protégé devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec les architectures traditionnelle et balnéaire dominantes du secteur, ou avec l'architecture du bâtiment transformé : Il peut s'agir d'une **architecture contemporaine** ou d'une **architecture d'accompagnement**.

#### Architecture contemporaine

Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec les architectures traditionnelle et balnéaire par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

#### Architecture d'accompagnement

Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte balnéaire caractéristique du secteur et/ou caractéristique de l'immeuble transformé en respectant les principes de cette architecture.

#### ASPECT GENERAL

**1.2.1.1** Le projet devra être compatible avec son environnement par :

- ses proportions et son gabarit
- un vocabulaire architectural qui s'appuiera sur des références recherchées dans le contexte local.

**1.2.1.2** Les extensions seront composées en s'inspi-

rant des lignes et des volumes de l'architecture existante.

**1.2.1.3** Les projets présentant des conceptions innovantes, ou utilisant des dispositifs et/ou des matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables, ou prévoyant l'intégration de l'architecture bioclimatique sont préconisés.

**1.2.1.4** Les enduits des façades seront de couleurs claires. L'emploi de la couleur grise est interdite.

#### OUVERTURES ET MENUISERIES

**1.2.1.5** Les chaînages et encadrements de baies devront être agrémentés de briques, pierre, ou les deux combinées, pour les constructions d'architecture d'accompagnement.

**1.2.1.6** Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne devront pas être vernies, ni laissées ton bois, mais devront être peintes (voir nuancier dans le cahier de recommandations).

**1.2.1.7** Les volets seront en bois ou en aluminium coloré, battants ou coulissants.

**1.2.1.8** Les volets en aluminium coloré roulants sont autorisés, à condition que le coffre soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment et s'il existe un traitement de l'encadrement des baies pour les constructions d'architecture d'accompagnement (linteaux et jambages en briques...).

Le rail du volet sera de la même couleur que ce dernier (non blanc).

Le plastique est interdit sur les façades visibles depuis l'espace public.

**1.2.1.9** Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois ou en métal coloré.

### 1.2.2 FACADES COMMERCIALES

#### FACADES

**1.2.2.1** Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant. Elles devront respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

**1.2.2.2** Les matériaux utilisés ne seront pas réfléchissants.

Les matériaux d'origine minérale devront faire référence à la façade à laquelle ils se rapportent. Les métaux pourront rester bruts, à l'exclusion de l'aluminium qui sera laqué, de préférence de couleur sombre (voir nuancier dans le cahier de recommandations).

**1.2.2.3** Le plastique et les matériaux d'imitation (fausses pierres, fausses briques...) sont interdits.

**1.2.2.4** Les devantures lambrissées dans l'esprit des façades du XIXe siècle respecteront la logique de composition de ces éléments. Ils comporteront des panneaux de remplissage à cadre peints réalisés comme ceux des commerces de cette époque.

**1.2.2.5** Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les couleurs de la façade et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes sont interdites.

**1.2.2.6** Les parties vitrées des devantures commerciales devront présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

**1.2.2.7** Les dispositifs de fermeture et grilles de protection devront être dissimulés dans la disposition générale de la façade et positionnés en arrière de la vitrine, afin que cette dernière reste visible durant la fermeture du commerce.

**1.2.2.8** Les pré-enseignes et la publicité sont interdites.

### EXTENSIONS COMMERCIALES SUR LE DOMAINE PUBLICS

**1.2.2.9** Les extensions commerciales devront tenir compte de l'architecture de l'immeuble sur lequel elles s'appuient et ne pas en masquer les modénatures.

**1.2.2.10** Ces extensions seront composées d'un soubassement plein et de montants verticaux foncés et serrés.

**1.2.2.11** Les couvertures des extensions commerciales seront réalisées en zinc ou en verre.

**1.2.2.12** Les enseignes de ces extensions seront intégrées au projet.

### STORES

**1.2.2.13** Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies, sous linteau et entre les tableaux.

**1.2.2.14** Les stores seront en toile, unie et mate, avec jouées droites jusqu'à la barre de propreté.

**1.2.2.15** Les stores corbeille sont interdits, sauf pour les baies cintrées.

**1.2.2.16** Les enseignes sur languette de stores seront traitées comme des enseignes à plat.

**1.2.2.17** Les couleurs seront en harmonie avec celles de la devanture et celles des constructions environnantes. La mécanique et le capot seront de couleur foncée ou de la couleur du store.

**1.2.2.18** Les stores sont autorisés sur les fenêtres des étages uniquement pour les hôtels.

### 1.2.3 BÂTIMENTS ANNEXES ET DÉPENDANCES

**1.2.3.1** Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, en cohérence avec les constructions principales.

**1.2.3.2** Le bardage bois est autorisé. Le bois sera laissé naturel ou peint de couleur sobre (noire, blanc-cassé, gris foncé ou vert foncé...)

### 1.2.4 VÉRANDAS

**1.2.4.1** Les vérandas sont interdites sur la façade principale d'une construction. Elles sont autorisées sur des façades de moindre qualité.

**1.2.4.2** La structure sera en métal peint. Le remplissage (façades et toiture) sera verrier.

### 1.2.5 PISCINES

**1.2.5.1** les piscines seront encastrées dans le sol.

**1.2.5.2** Les piscines hors-sol au delà de 4 m<sup>2</sup> sont interdites.

**1.2.5.3** Les liners seront de couleur neutre : gris, beige, noir.

Les margelles seront en matériau naturel (bois, pierre...)

**1.2.5.4** Les abris de piscines, autres que des bâtiments annexes en dur sont interdits.

### 1.2.6 ABRIS DE JARDIN

**1.2.6.1** Les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou plastiques) sont interdits.

**1.2.6.2** Les abris de jardin seront le moins visibles possibles de l'espace public.

### 1.2.7 CLÔTURES

#### Généralités

**1.2.7.1** Les murs en pierre existants devront être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, dans les mêmes matériaux.

**1.2.7.2** Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

**1.2.7.3** A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les panneaux de bois industriels et tous autres brise-vues sont interdits.

**1.2.7.4** Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites.

**1.2.7.5** Les portails devront s'harmoniser avec la clôture. Ainsi, pour une clôture pleine, le portail sera plein, et pour une clôture avec muret surmonté d'une claire-voie, le portail sera composé d'un soubassement de la hauteur du muret et d'une partie supérieur ajourée.

**1.2.7.6** Les portes, portillons ou portails seront en bois peint, en ferronnerie traditionnelle ou en aluminium coloré. Le plastique est interdit.

**1.2.7.7** Les portails et portillons pourront être encadrés de piles de pierre ou de brique, de section 0,45 x 0,45 m minimum, ou de poteaux de bois, de section 0,13 x 0,13 m.

#### Clôtures sur rue

**1.2.7.8** Les clôtures devront maintenir une transparence visuelle.

**1.2.7.9** La clôture sera constituée soit :

- d'un muret, si possible en pierre, ou bien en maçonnerie enduite, d'une hauteur de 0,50 mètre maximum.

Ce muret sera couronné d'un glacis en pierre naturelle, d'une maçonnerie enduite ou de briques.

Ce muret sera surmonté, ou non, d'un dispositif ajouré (claire-voie, grille ouvragée peinte en bois ou en fer, grillage souple, ganivelles). La transparence entre parcelle et espace public devra être maintenue.

L'ensemble ne pourra excéder 1,50 mètres de hauteur.

- d'un grillage souple doublé, dans tous les cas, de haies vives d'essences locales et variées, le tout ne dépassant pas 1,50 m.

- de brande naturelle de qualité, posée sur poteaux bois et fils (de chaque côté) sur une épaisseur minimum de 6 cm, sur 1,50 m maximum de hauteur, sans muret bas. Ce type de clôture n'est autorisé que sur le seul sentier côtier.

- de ganivelles en châtaignier naturel d'une hauteur maximum de 1,50 m.

#### Clôtures en limites séparatives

**1.2.7.10** La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, de même hauteur et nature que celle sur rue.

**1.2.7.11** La clôture sera constituée :

- d'un grillage souple doublé ou non de haies vives d'essences locales et variées, le tout ne dépassant pas 2,00 m.
- de brande naturelle de qualité, posée sur poteaux bois et fils (de chaque côté) sur une épaisseur minimum de 6 cm, sur 2,00 m maximum de hauteur, sans muret bas.
- de ganivelles en châtaignier naturel d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- de clôture en bois ou de panneaux de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m.

#### **Clôtures sur rue DANS LE SOUS SECTEUR CENTRES URBAINS**

**1.2.7.12** La clôture sera constituée soit :

- d'un mur en pierre jointoyé à la chaux, d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- d'un muret, si possible en pierre, ou bien en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 0,40 mètres surmontée de 0,60 mètres de claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,00 mètre de hauteur maximum.

Ce muret sera couronné d'un glacis en pierre naturelle, d'une maçonnerie enduite ou de briques.

**1.2.7.13** S'il s'agit d'un muret, il sera surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'une grille ouvragée peinte, en bois en fer, ou en béton moulé. La transparence entre parcelle et espace public devra être maintenue.

L'ensemble ne pourra excéder 1,00 mètres de hauteur.

**1.2.7.14** La clôture pourra être doublée d'une végétation (plantes grimpantes, arbustes).

#### **Clôtures en limites séparatives DANS LE SOUS SECTEUR CENTRES URBAINS**

**1.2.7.15** La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, de même hauteur et nature que celle sur rue.

**1.2.7.16** La clôture sera constituée soit :

- d'un mur, si possible en pierre, ou bien en maçonnerie enduite, d'une hauteur de 2,00 mètre maximum.
- d'un grillage souple doublé de haies vives d'essences locales et variées, le tout ne dépassant pas 2,00 m.

Un muret de 0,50 m pourra être implanté en pied de clôture.

### **1.2.8 ESPACES LIBRES**

**1.2.8.1** Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. Les surfaces de roulement et de stationnement seront, de préférence, traitées de manière perméable. L'enrobé noir est interdit.

**1.2.8.2** Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain. Elles seront plantées.

**1.2.8.3** Pour les sols, on utilisera des matériaux naturels mis en oeuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés), ou des espaces végétalisés.

**1.2.8.4** Les citernes de récupération des eaux pluviales seront enterrées.

Les récupérateurs de petite taille pourront être dissimulés dans un bosquet ou autre élément végétal. Dans tous les cas ils ne seront pas visibles de l'espace public.

**1.2.8.5** Lors de travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).

**1.2.8.6** Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Elles doivent, en particulier, contribuer à restituer les masses denses de pins, cyprès, chênes verts, qui constituent l'harmonie et la qualité du paysage balnéaire.

**1.2.8.7** Les surfaces qui ne seront pas occupées par l'emprise de la construction principale, des annexes et des voies de desserte devront faire l'objet d'un traitement paysager avec la plantation d'un arbre de haute tige au moins par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup>.

**1.2.8.8** Les dispositifs géothermiques ne devront pas modifier de façon marquée le profil naturel des sols et l'installation ne devra pas :

- impacter des arbres remarquables existants (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)

- créer de remblais suite à la mise en place de l'installation

- impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés, puits...

Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.

**1.2.8.9** Pour inciter au fleurissement des pieds de murs :

- préserver des plates bandes de 20 à 30 cm de large en bordure des voies,

- dimensionner l'espace des rues et venelles, pour prendre en compte ces espaces de plantation en évitant donc les voies ou trop larges (espaces indéterminés), ou trop étroites.

## 2. LES ZONES NATURELLES



## 2.1 GÉNÉRALITÉS

### 2.1.1 CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Ce secteur englobe les parties de marais situées à l'est de la commune, ainsi que les boisements de l'extrême sud de celle-ci.

Ces espaces naturels bordent la Route Bleue et donnent ainsi à voir la commune lorsqu'on la pénètre ou qu'on la traverse.

Ils se doivent donc d'être soignés afin de respecter et de valoriser la ville balnéaire toute proche et les paysages naturels environnants.

### 2.1.2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE PROTECTION

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels
- Préserver le caractère paysager et la biodiversité de ces espaces
- Protéger les éléments de patrimoine existants

## 2.2 LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET MODIFICATIONS DU BÂTI NON PROTÉGÉ

### 2.2.1 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

**2.2.1.1** Afin de préserver le caractère paysager des espaces, on limitera les nouvelles constructions aux seules constructions suivantes :

- constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (sous réserve d'une bonne insertion dans les paysages environnants)
- aménagements, extensions des constructions existantes
- constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

**2.2.1.2** Il sera recherché une insertion paysagère par les matériaux et les couleurs traditionnelles, ou par une architecture plus contemporaine respectant l'échelle du site et le paysage.

**2.2.1.3** L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant ainsi qu'avec les objectifs généraux de protection du secteur.

#### BÂTIMENTS AGRICOLES

**2.2.1.4** Les bâtiments à usage agricole seront de forme simple, adaptés au terrain naturel.

**2.2.1.5** Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé), sont interdits ; toutefois, les couvertures photovoltaïques sont autorisées, sous couvert d'une intégration parfaite sur les bâtiments et dans l'environnement. Ainsi, les capteurs doivent apparaître comme élément complet du pan de couverture concerné (recouvrant 100% de la surface de couverture). Ils seront de couleur noire (fond et cadre).

*Adaptation mineure : Les couvertures photovoltaïques seront refusées si leur impact est trop fort sur le paysage ou si elles altèrent un point de vue remarquable.*

**2.2.1.6** Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre

pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage de bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

**2.2.1.7** Tout dépôt sera masqué par un écran végétal.

### 2.2.2 CLÔTURES

**2.2.2.1** Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage souple à maille large sur poteaux de bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

**2.2.2.2** Les portails en plastique sont interdits.

### 2.2.3 ESPACES LIBRES

**2.2.3.1** Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain. Elles seront plantées. Les surfaces seront traitées de manière perméable. L'enrobé noir est interdit.

**2.2.3.2** Les plantations existantes doivent être maintenues.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

**2.2.3.3** Les dispositifs géothermiques ne devront pas modifier de façon marquée le profil naturel des sols et l'installation ne devra pas :

- impacter des arbres remarquables existants (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- créer de remblais suite à la mise en place de l'installation
- impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés, puits...

Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.

**2.2.3.4** Le maintien et l'entretien des espaces boi-

sés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

## D. ANNEXES

# LEXIQUE

## A

### Allège

Pan de mur léger fermant l'embrasure d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

### Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, gloriette, piscine...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Une annexe qui serait accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

### Arêtier

Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture (autre que son faîtage).

### Appui

Élément limitant, en partie basse, une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Horizontal sur sa longueur, l'appui présente sur le dessus et transversalement une légère pente qui assure l'écoulement des eaux de pluie.

### Attique

Demi-étage carré dont la face forme couronnement d'une élévation.

## B

### Badigeon

Dilution de chaux éteinte (lait de chaux ou blanc de chaux) avec un peu d'alun et un corps gras (suif, térébentine...). Le badigeon sert de finition extérieure des maçonneries dans certaines

régions littorales.

### Bahut

Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcade, la colonnade d'un cloître, etc.

### Baie

Ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement. On distingue différentes fonctions des baies : passage, vue, aération...

### Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.

### Banquette

Tablette de pierre qui couronne un mur d'appui.

### Bardage

Revêtement de façade (bardeaux, panneaux ou planches de bois...) mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

### Bow-window

Fenêtre ou ensemble de baies superposées disposées en saillie ou en avant-corps sur le nu d'une façade, comme on en voit sur la plupart des maisons en Angleterre.

Ce dispositif fait partie intégrante de la façade dès sa conception.

### Brisis

Partie inférieure d'un versant de comble brisé à la Mansart.

## C

### Chaînage d'angle

Intersection de murs construits avec des éléments de matériaux différents ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie. Le

chaînage d'angle assure une liaison entre deux parties de maçonnerie.

### Chaperon

Couronnement d'un mur ou d'un muret favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.

### Châssis

Terme désignant une menuiserie vitrée ouvrante ou fixe.

### Chaux

Liant obtenu par calcination du calcaire ; les chaux se divisent en deux catégories, selon que leur prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air (chaux aériennes), ou sous l'action de l'eau (chaux hydrauliques).

### Clôture

Peut désigner tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, etc), ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain et constitue son enceinte.

### Comble à la Mansart

Ou comble mansardé. Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

### Corniche

Ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.

### Couronnement

Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.

## D

### Dauphin

Élément tubulaire, qui constitue la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales. Sa base recourbée, est souvent ornée d'une figure représentant une tête de dauphin, d'où son nom.

### Débord de toit

Désigne les ouvrages de maçonnerie, de charpente et de couverture en porte-à-faux sur le mur, soit en rive, soit en égout.

### Dépendance

Partie d'une demeure destinée soit au service du jardin, soit à l'exercice d'une autre activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale.

### Devanture

Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement et de panneaux vitrés, et, sur les côtés, de caissons en boiseries dans lesquels on repliait les volets.

### Dormant

Parties fixes d'une fenêtre ou d'une porte. Les parties fixées dans le mur constituent le bâti dormant. Celles qui divisent la fenêtre en vantaux: le montant dormant quand la pièce est verticale, le croisillon ou la traverse dormante quand la pièce est horizontale. L'ensemble est appelé châssis dormant.

## E

### Écharpe

Pièce oblique réunissant les planches d'un contrevent (volet).

### Écoinçon

Partie de mur placée au-dessus de la montée d'un arc ou entre les montées de deux arcs successifs - l'écoinçon peut être nu ou porter un décor sculpté.

### Égout

Partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

### Embarure

Mortier de calfeutrage et de jointoiment entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières.

### Embrasure

Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.

### Encadrement

Désigne toute bordure saillante moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte d'un panneau, etc.

### Enduit

Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane et pour la protéger des intempéries.

**Enduit gratté** : enduit taloché gratté à la truelle avant sa prise complète.

**Enduit écrasé** : enduit projeté (à l'aide d'un compresseur ou à la tyrolienne) puis légèrement écrasé à la taloche pour obtenir un effet moiré.

**Enduit grésé** : enduit gratté grésé (poncé) superficiellement aux abrasifs ou raboté au chemin de fer.

**Enduit taloché** : lissé à l'aide d'une taloche, planchette munie d'une poignée.

**Enduit lissé** : serré et lissé à la truelle.

**Enduit brossé** : enduit taloché brossé légèrement avant sa prise complète.

**Enduit beurré ou à fleur de tête** : enduit qui consiste à ne réaliser que de larges joints débordant sur la maçonnerie.

**Enduit à pierre vue** : enduit affleurant le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les faces les plus saillantes.

### Entresol

Étage situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage

### Epis de faîtage

Éléments de zinc ou de terre cuite qui couvrent les deux extrémités de faîte d'un toit.

### Extension

Agrandissement d'une construction par l'ajout de nouvelles pièces dans son prolongement (juxtaposition, surélévation...)

## F

### Faîtage

Partie de la toiture reliant horizontalement les extrémités supérieures de ses versants.

### Ferrure

Pièces métalliques utilisées pour l'équipement des portes et volets et permettre leur consolidation, leur rotation ou leur fermeture.

### Feuilleure

Entaille pratiquée dans la maçonnerie des piédroits d'une baie de porte ou de fenêtre, dans laquelle s'enchâsse la menuiserie.

## G

### Gabarit

Taille et forme générale d'un bâtiment.

### Garde-corps

Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes, à hauteur d'appui.

### Génoise

Ouvrage de tuiles creuses renversées et remplies de mortier faisant partie du toit et en débord des murs. Horizontal à l'égout de toit et rampant en rive de toit. Ne pas confondre avec la corniche qui est un ouvrage faisant partie des murs.

### Glacis

Raccordement d'un conduit de fumée avec un foyer de cheminée.

### Gouttereau

Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble.



**Granulat**

Tout constituant inerte d'un mortier ou d'un béton est appelé granulat. Selon leur dimensions, les granulats prennent les noms de cailloux, de gravillons, de sables ou de fillers.

**Granulométrie**

Classement des granulats en fonction de leur dimensions, et étude de répartition volumétrique ou pondérale des différentes classes de dimensions.

**I****Imposte**

En menuiserie : partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.

**J****Joint**

Espace entre deux éléments, généralement rempli de mortier, de plâtre. Désigne également la couche de matériau remplissant cet espace.

**L****Larmier, coupe-larme, goutte-d'eau**

Petit canal en quart-de-rond à la sous-face d'un élément exposé à la pluie (appui, entablement) ; la goutte d'eau interrompt le cheminement de l'eau et la contraint à tomber au lieu de ruisseler sur la façade.

**Linteau**

Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal posé sur les piedroits d'une porte, d'une fenêtre... et qui reçoit la charge de maçonnerie située au-dessus de la baie.

**Loggia**

Balcon couvert dont le fond est en retrait par

rapport au nu de la façade.

**M****Modénature**

Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice : leur proportion, leur disposition.

**Moellon**

Petit bloc de pierre, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés.

**Mortier**

Mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien ou synthétique), de granulats, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, granulats divers) et, éventuellement de pigments colorants, d'adjuvants, ou d'ajouts divers.

**N****Noquet**

Petits morceaux de plomb carrés qui sont pliés et attachés sur les lattis des couvertures d'ardoise.

**Noe**

Ligne rentrante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.

**Nu**

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu ; le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

**O****Oculus**

Petite baie circulaire ou ovale.

**Oriel**

Logette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le nu d'une façade.

**Ouvrant**

Parties mobiles d'une fenêtre ou d'une porte par opposition au dormant. La pièce horizontale basse est appelée appui. La pièce verticale contre le bâti dormant peut se nommer montant de noix. L'ensemble formant l'ouvrant ou le vantail est appelé le châssis ouvrant. Le châssis ouvrant maintient les verres ou les panneaux.

**P****Parement**

Face apparente d'un élément de construction, pierre, moellon, brique...

**Petit bois**

Pièce horizontale ou verticale divisant la surface du vitrage.

**Piédroit**

Partie verticale de maçonnerie d'une ouverture (porte, fenêtre...). Élément vertical supportant une poutre, un linteau, un manteau de cheminée...

**Pignon**

Partie supérieure d'un mur, de forme triangulaire. Par extension, nom donné au mur de façade qui le porte.

**Pilier**

Support vertical de plan varié (carré, cruciforme, triangulaire, circulaire, composé ou fasciculé).

**Profil**

Contour de la section ou de la coupe d'une pièce quelconque, d'une moulure.

**PVC**

Poly Chlorure de Vinyle.

**R**

**Rejointoiement**

Remplissage des joints d'une maçonnerie avec du mortier.

**Rive**

Limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon.

**S**

**Seuil**

Sol d'une porte. Le seuil peut être surélevé formant une marche comprise entièrement dans l'épaisseur des tableaux ou des embrasures de la porte.

**Solin**

Étanchéité entre la couverture et une maçonnerie verticale.

**Souche de cheminée**

Ouvrage de maçonnerie contenant le conduit de fumée émergeant au-dessus de la toiture.

**T**

**Tableau**

Faces internes des piedroits comprises entre la feuillure et le nu extérieur du mur.

**Trumeau**

Pan de mur situé entre deux baies de même niveau.

**V**

**Véranda**

Pièce ou galerie vitrée, en général hors œuvre, adossée au bâtiment principal.