Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de SAINT BREVIN LES PINS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	29.01.2009	05.02.2013	28.04.2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 19.12.2014
Modification simplifiée n°2 approuvée le 17.03.2016
Déclaration de projet n°1 approuvée le 16.02.2017
Modification simplifiée n°3 approuvée le 15.06.2017
Modification simplifiée n°4 approuvée le 18.07.2019
Révision allégée n°1 approuvée le 28.11.2019
Révision allégée n°2 approuvée le 28.11.2019
Modification n°5 approuvée le 15.07.2021
Révision allégée n°3 approuvée le 15.07.2021
Modification simplifiée n°7 approuvée le 17.11.2022
Modification n°6 approuvée le 16.02.2023
Modification n°9 approuvée le 20.04.2023

REGLEMENT

Pièce n°5

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PREAMBULE 1 4
INFORMATIONS DIVERSES 4
1.1 L'EMPRISE AU SOL 5
PREAMBULE 2 10
DISPOSITIONS GENERALES 10
TITRE 1 18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 18
Chapitre 1 19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 19
Chapitre 2 33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uag 33
Chapitre 3 42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 42
Chapitre 4 55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc 55
Chapitre 5 67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf 67
Chapitre 6 74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 74
Chapitre 7 81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un 81
Chapitre 8 85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up 85
Chapitre 9 89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utl 89
Chapitre 10 95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv 95
TITRE 2 99
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 99
TITRE 3 111
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 111
TITRE 4 120
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 120
ANNEXE1 133
ANNEXE 2 139
ANNEXE 3 140

PREAMBULE 1
INFORMATIONS DIVERSES

1 LEXIQUE

Article R 123-9 du code de l'Urbanisme *(extrait)*

Les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

1. à **l'habitation**,
2. à **l'hébergement hôtelier**,
3. aux **bureaux**,
4. au **commerce**,
5. à **l'artisanat**,
6. à **l'industrie**,
7. à **l'exploitation agricole** ou **forestière**,
8. à **la fonction d'entrepôt**.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** : les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et de bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à un service public et à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisirs, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire, administratif, des pépinières d'entreprises, des aires d'accueil des gens du voyage, des parking publics, etc…. cette destination comprend aussi les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnements à la personne. Il s'agit notamment des services d'établissements sociaux ou médico-sociaux.

1.1 L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non). En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.
En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.
Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

1.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain.

1.3 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec la construction principale ou avec un autre bâtiment est un bâtiment annexe à celui-ci.

1.4 LES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Définition d'une caravane

Le droit de l'urbanisme considère comme des caravanes les véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R*. 111-37).

Définition de la résidence mobile de loisirs (RML ou mobil-homes)

Le droit de l'urbanisme considère comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (C. urb., art. R*. 111-33).

Pour répondre à cette définition, les véhicules doivent être conformes à la norme NF S 56-410. La preuve de cette conformité incombe aux constructeurs, installateurs ou importateurs des équipements (C. urb., art. A. 111-2 et A. 111-3, créés par arr. 28 sept. 2007).

Définition de l'habitation légère de loisirs (HLL)

Le droit de l'urbanisme considère comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb., art. R*. 111-31).

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie minimale de la parcelle.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

3 AUTRES INFORMATIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation qui constituent la pièce n° 4 du dossier de PLU complètent les dispositions du présent règlement pour les sites suivants :

Numéro de zone	Typologie	Secteur
Zone 1	Uc et 2AUh	La Grand-Ville
Zone 2	Ah1	La Corbinais
Zone 3	Ah1	La Vallée
Zone 4	Ah1	La Nomluce
Zone 5	Nh1	Rue de la Cathelinière
Zone 6	2AUh	Le Grand Ruau
Zone 7	2AUh	La Bresse
Zone 8	2AUh	Chemin du Fief (à côté du camping)
Zone 9	1AUh	La Guerche (nord-est)
Zone 10	2AUf	La Guerche (est)
Zone 11	2AUL	La Guerche (centre)
Zone 12	2AUf	La Guerche (ouest)- Le Quarteron
Zone 13	2AUh	La Fouilleuse
Zone 14	2AUh	Le Pas du Gu
Zone 15	UL	Grand Ruau
Zone 16	Ubb	La route Bleue
Zone 17	Ua	Rue de Pornic
Zone 18	Ua	Rue de l'Église
Zone 19	Ua / Ubb	Ilot de la Superette
Zone 20	Ua	Allée de la Brevinière

4 EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Vocation de l'Emplacement Réservé	Bénéficiaire	Caractéristiques géométriques
1	Elargissement de la Rue de Verdun	Commune	L = 181 m l = 10 m
2	Acquisitions emprises n°246 à 252 (Avenue de Mindin)	Commune	S = 150 m²
3	Elargissement rue Benadé	Commune	S = 50 m²
4	Elargissement de la Rue de la Résistance	Commune	S = 152 m²
5	Aménagement d'un parc public Avenue de la Michelière / Boulevard Padioleau	Commune	S = 940 m²
6	Liaison douce Chemin du Fief / Avenue du Pré aux Belles	Commune	L = 475 m l = 12 m
7	Elargissement du Chemin du Fief	Commune	L = 1 150 m l = 10 m
8	Réserve pour réseaux divers (Chemin de Val d'Or et Chemin de la Bridelais)	Commune	S = 820 m²
9	Elargissement du Chemin de la Nicolerie	Commune	L = 140 m l = 2 m
10	Aménagement du carrefour Chemin de la Nicolerie / Avenue de la Fouilleuse	Commune	S = 150 m²
11	Elargissement de l'Allée du Grand Traict	Commune	L = 575 m l = 2 m
12	Elargissement de l'Allée du Rocher Vert	Commune	L = 470 m l = 2 m
13	Elargissement Rue de la Quatretais / Rue des Quatre Vents	Commune	L = 180 m l = 2 m
14	Elargissement du Chemin des Rues	Commune	L = 687 m l = 2 m
15	Elargissement rue de la Nonluce (sud)	Commune	L = 167 m l = 3 m
16	Aménagement du carrefour Rue de la Nonluce / Chemin de la Nicolerie à la Haute Lande	Commune	S = 1 105 m²
17	Elargissement de la Rue de la Nonluce (nord)	Commune	S = 680 m²
18	Elargissement de la Route de la Grandville	Commune	L = 1 175 m l = 2,5 m
19	Création d'un cheminement doux entre le chemin communal existant entre la Rue du Manioc et la rue de la Caravelle et le Sud du terrain des Jardins Familiaux	Commune	L = 70m l =5 m
20	Réalisation d'une liaison douce le long de la D5	Commune	L = 360 m l = 3 m
21	Préservation de la continuité écologique	Commune	S = 1,03 ha

PREAMBULE 2
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION.

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT BREVIN LES PINS.

ARTICLE II PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1. **Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables** :

   L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

   L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

   L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

   L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. **Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables**, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

   Les Articles L 111-9 et **L 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

3. **Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.**

   3.1. Se superposent aux règles du P.L.U. :

   Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

   Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

   Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,

   Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

   Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

Les dispositions de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,

Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,

Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2. S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire…

4. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information :

4.1. Figurent dans le dossier annexe à titre d'information :

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ; les emplacements retenus pour les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être précisés ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit qui sont situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- le SPR
- les zones de préemption ;

Article L151-43 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article R151-51 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Article R151-52 Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

Article R151-53 Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

5. Bâtiments sinistrés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans :

Les dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme demeurent applicables, sauf pour les constructions situées en zone naturelle et agricole et dans les secteurs soumis à risque de submersion marine le cas échéant. Elles permettent : la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs-sans extension-lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Adaptations mineures

En application des articles L152-3 et R151-13 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.
Ces-dernières peuvent être autorisées par décision motivées de l'autorité compétente.

7. Lotissements et permis de construire valant division (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme)

Les règles prévues par le Plan Local d 'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R 123-10 -1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE III DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

1. <u>Les zones urbaines U</u>

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. <u>Les zones à urbaniser AU</u>

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (parfois dénommés STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Les zones naturelles et forestières N

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

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU :

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

6. Clôture :

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme et délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2007).

7. Règlements des lotissements :

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable. Au-delà de 10 ans, en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles du lotissement ne demeurent applicables que si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

ARTICLE IV AUTRES DISPOSITIONS REPORTEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.- du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

2. Les éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L123-1-5 7°

Le PLU peut Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

En application de l'article R 421-23 h, les travaux ayant pour objet de modifier ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable. Les modalités de leur protection sont définies par les articles 13 des règlements des zones.

De plus, au sein de ces espaces, 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 haut jet au moins par tranche entamée de 200 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse. Les essences dont le pollen est allergisant devront être évités.

Les projets pourront être refusés, selon les articles L151-19 et L.151-23, lorsque :

- Une possibilité d'implantation du projet sur l'unité foncière préservant davantage le boisement existant est identifiée ;

- Une impossibilité avérée de replantation équivalente des arbres abattus du fait d'une surface hors construction principale, annexe, et voie de desserte insuffisante est présente ;

- Une distance entre les fondations de la construction et les arbres à préserver est insuffisante ;

- Une impossibilité de réaliser de nouvelles plantations du fait d'une surface hors construction principale, annexe et voie de desserte insuffisante, retirant de fait tout caractère boisé à la parcelle, est présente.

Si la densité existante des boisements sur une unité foncière est supérieure à 1 arbre pour 200m², il peut ne pas être exigé de replanter. »

3. Les emplacements réservés ou servitudes au titre de l'article L 123-2 :

Les emplacements réservés repérés par des croisillons et des numéros indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Les propriétaires peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquérir les terrains concernés dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Les zones de submersion :

Le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) de la Côte de Jade a été approuvé le 12 février 2019, les règles de ce dernier s'imposent au PLU.

En cas de contradiction éventuelles entre le PLU en vigueur et le PPRL, les dispositions du PPRL s'imposent.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique. Une clôture présente une transparence hydraulique lorsqu'elle est ajourée et répond aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux

- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux

Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement au sens du présent PPRL si les 2/3 au moins de sa hauteur sont ajourés.

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

ZONE Ua
EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant aux centres traditionnels de Saint Brevin : Saint Brevin les Pins et Saint Brevin l'Océan.
Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.
Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain de Rue de Pornic (OAP n°17).
Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain de Rue de l'Eglise (OAP n°18).
Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain de l'Allée de la Brévinière (OAP n°19)
Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain de l'Ilot de la Supérette (OAP n°20).

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité *(discothèques…)*, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à des activités de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et des camping-cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quel que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
9. Les constructions précaires, les châssis, les serres.
10. Le stationnement de mobil home, quelle que soit la durée.
11. Les constructions nouvelles à usage artisanal
12. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres
13. Le long des rues telles qu'identifiée sur les documents graphiques, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces d'activités ou de services vers du logement est interdit.
14. Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul de la RD 213, telle que définie à l'article Ua6.

Article Ua 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau, ainsi que les aires de stationnement, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. A partir de 10 logements ou lorsque l'opération globale comporte plus de 500 m² de surface de plancher, un minimum de 20 % de logements sociaux PLUS/PLAI est requis.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
6. Les équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables *(tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires…)*, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis de l'extérieur et qu'ils fassent l'objet d'une insertion tant paysagère qu'architecturale.
7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts…) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

8 Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur la RD 213 (Route Bleue) est interdit.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

En l'absence de réseau d'eau pluvial communal à proximité du terrain ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement ou le déplacement des lignes ou conduites de distribution est à la charge du constructeur.

Les coffrets de distribution et transformateurs devront être intégrés harmonieusement à la clôture.

4.4. Déchets

Lorsque le projet prévoit un local poubelle commun, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant une bonne intégration paysagère.

Article Ua 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Dans tous les cas, le développement des ouvertures des locaux n'aura pas d'emprise sur les voies de circulation, ni sur le stationnement des personnes *(y compris les arrêts de bus)*.

Autres constructions

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- dans les ilôts A, A' et F **repérés sur le règlement graphique,** 50% de minimum du linéaire de façade sera implanté en retrait de 3 m minimum.
- dans les ilôts E, E' **repérés sur le règlement graphique,** 50% de minimum du linéaire de façade sera implantée à l'alignement.
- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ; dans ce cas, la nouvelle construction, si elle est contigüe, pourra être édifiée dans le même alignement ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade,…) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Par exception aux dispositions précédentes : le long de la RD213, lorsque la marge de recul par rapport à l'axe de la voie est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.
Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

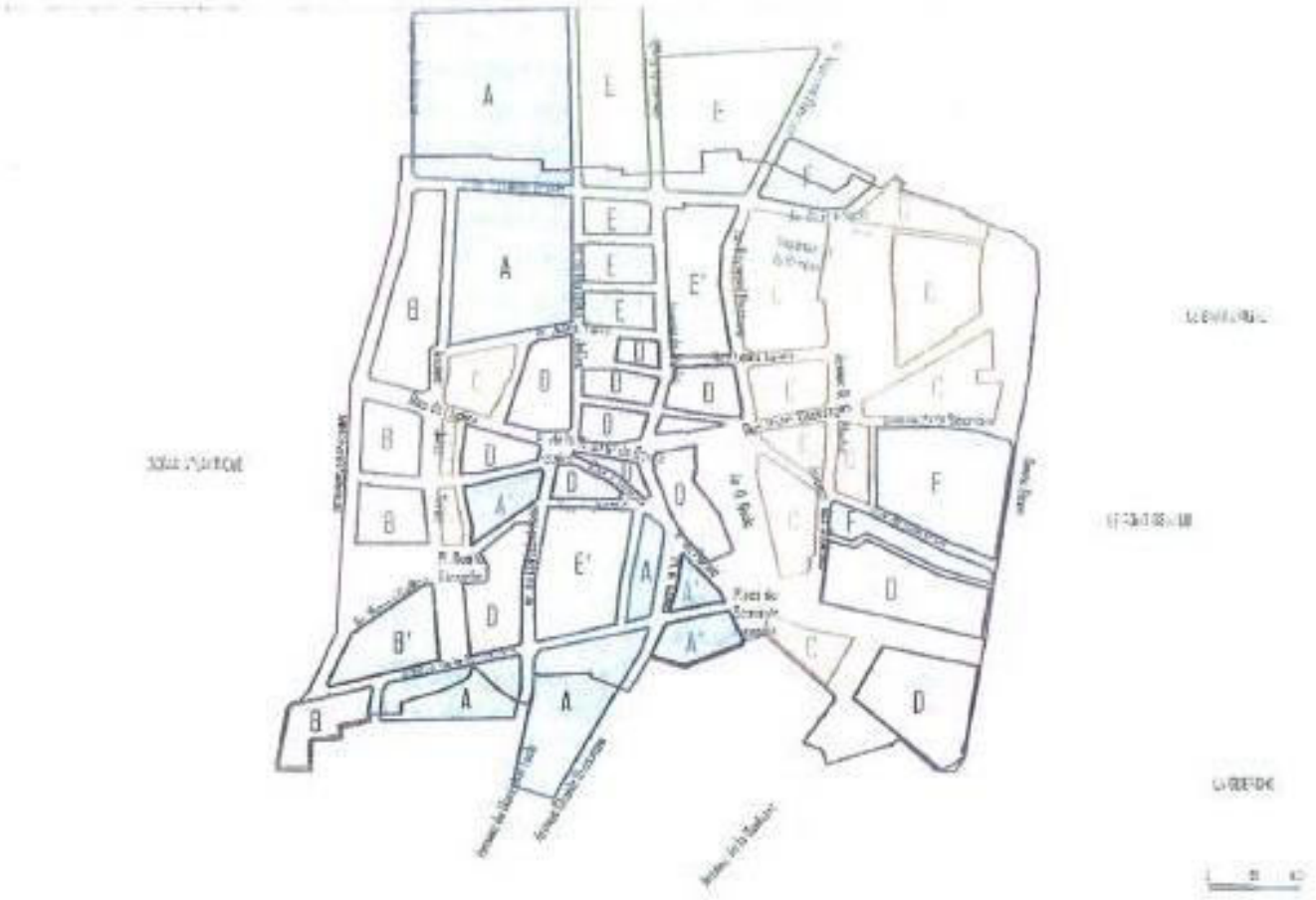
Les cas de dérogation à la marge de recul sont les suivants :
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- Les serres et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;
- Les abris de jardin peuvent être édifiés dans la marge de recul à une distance qui ne peut être inférieure à 7 mètres du bord de la chaussée, sous réserve du respect des quatre critères suivants :

- qu'ils ne soient pas destinés à un usage d'habitat,
- que leur surface ne soit pas supérieure à 9 m²,
- que leur implantation ne réduise pas les distances de visibilité au débouché d'un accès sur RD,
- sous réserve d'une bonne intégration du bâti dans son environnement paysager.

- Les piscines peuvent être réalisées dans l'emprise de la marge de recul, sous réserve du respect des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de la voirie départementale ;
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- Prescriptions spécifiques applicables par rapport aux bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, quelle qu'en soit la destination.

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants (dans la limite de 20 cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40 m.

1. -Repérage des îlots



Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'appui, soit en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Autres constructions

7.1. Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- dans les ilots A, A' **repérés sur le règlement graphique,** les constructions nouvelles pourront être implantées en limite ou en retrait de 3 m minimum. Les constructions annexes seront implantées en fond de jardin.
- lorsque la largeur de la parcelle sur voie concernée par le projet est supérieure ou égale à 15 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect de la façade…) respecte l'harmonie de la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être :

- au moins égale à 3 m pour les bâtiments R+1 constituant une maison individuelle avec un seul logement
- au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m pour les autres bâtiments

7.2. Les parties aériennes des équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables (tels que pompes à chaleur, éoliennes…), doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, hors installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conformément à l'article 7 des dispositions générales, les règles prévues par le Plan local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

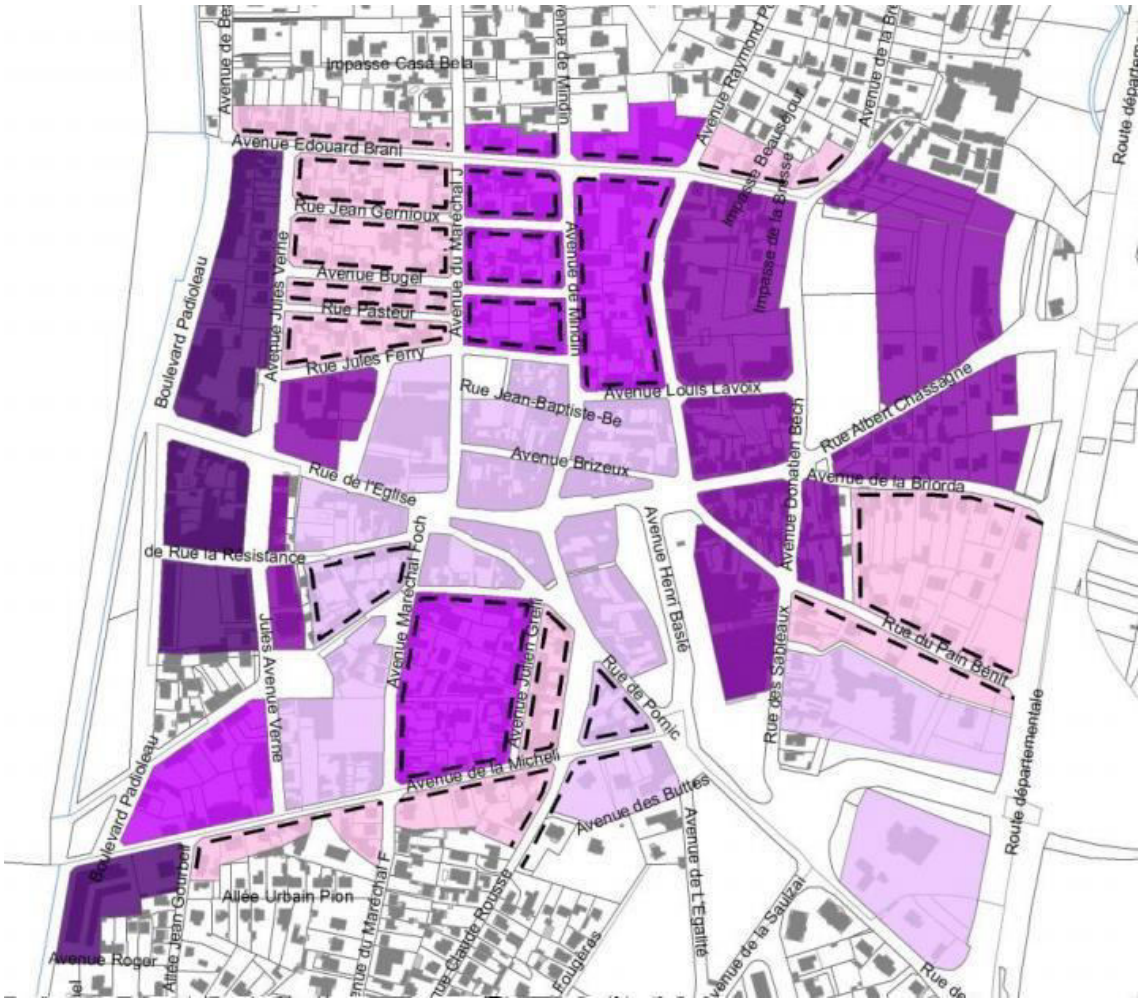
Article Ua 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Il n'est pas fixé de règle particulière.

Saint Brevin les Pins : Autres bâtiments
Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions autorisées sont définies dans les conditions suivantes :



Légende :

* 6m à l'égout et 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée et un étage + combles aménageables pour l'habitat au-dessus du dernier étage autorisé (R+1+C)

* 9m à l'égout et 3 niveaux, soit le rez-de-chaussée et deux étages + combles aménageables pour l'habitat au-dessus du dernier étage autorisé (R+2+C)

9m à l'égout et 3 niveaux, soit le rez-de-chaussée et deux étages + attique autorisée en retrait de 2m minimum par rapport à la façade du bâtiment, permettant de créer des terrasses en toiture, sans que la surface de ce dernier niveau ne dépasse 60% de celle de l'étage inférieur (R+2+A)

*

12m à l'égout et 4 niveaux, soit le rez-de-chaussée et trois étages + combles aménageables pour l'habitat au-dessus du dernier étage autorisé (R+3)

12m à l'égout et 4 niveaux, soit le rez-de-chaussée et trois étages + attique autorisée en retrait de 2m par rapport à la façade du bâtiment, permettant de créer des terrasses en toiture, sans que la surface de ce dernier niveau ne dépasse 60% de celle de l'étage inférieur (R+3+A)

- Pour les secteurs non colorés la hauteur maximale autorisée sera :
  - A l'Ouest du boulevard Padioleau : de 3 m à l'égout du toit
  - Pour les autres secteurs non colorés : limitée à la hauteur moyenne des bâtiments voisins sans pouvoir toutefois dépasser les 6 m à l'égout du toit. En l'absence de constructions voisines la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 6m.
  - Des hauteurs autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

Dans l'ilôt D délimité par l'Avenue de Mindin, la Rue du Général de Gaulle, l'Avenue du Maréchal Joffre et l'Avenue Brizeux, les constructions nouvelles pourront avoir une hauteur supérieure si elles sont entourées de chaque côté de constructions dont la hauteur est supérieure. La limite maximale est toutefois fixée à la hauteur moyenne des bâtiments voisins / R+3+A ou C (attique ou combles) et 12 mètres à l'égout du toit.

*La trame pointillée est relative à la règle d'implantation du bâtiment par rapport aux voies (article Ua6)

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

Saint Brevin l'Océan : Autres bâtiments
La hauteur maximale autorisée est limitée à R+2, soit 9 m à l'égout.
Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions autorisés s'entendent avec combles aménageables pour l'habitat au-dessus du dernier étage autorisé.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- créer des prolongements de l'intérieur vers l'extérieur pour les logements (balcons, terrasses, vérandas ou bow windows…)

- larges ouvertures vitrées, façade ouverte sur l'espace public. Travail sur le cadrage des vues (rythme des ouvertures, dimensions).
- Les façades aveugles sur l'espace public ne sont pas autorisées.
- Bâtiment blanc, ponctué de touches colorées ou matériaux différents sur les éléments rapportés à la façade (volets, stores, claustra, garde-corps, brise-soleil…) Valoriser le traitement des angles avec des ouvertures pour les bâtiments en angle de rue.
- Rapport bâtiment/toiture : volumes, traitement des débords de toiture (jeux d'ombre)

11.2. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.3. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Les teintes des façades seront blanches ou ponctuellement réalisées avec des matériaux de type bois, zinc, métal pierre….les sous bassement des îlots A et A' auront une hauteur comprise entre 50 et 80 cm et peuvent être traités différemment en utilisant des matériaux résistants non enduits.

Les matériaux et procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux seront proscrits (fausses pierre, faux bois…)

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

11.4. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone à l'exception des secteurs SPR :

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1m comprenant un socle opaque d'une hauteur maxi de 40 cm surmontée de 60 cm en paroi ajourée.

En limite séparative et en bordure d'espace vert :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m. L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite. L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm.
La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones balnéaires définies par le SPR :

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

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

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

- Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites.

- 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.

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

- 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

- Les clôtures devront maintenir une transparence visuelle.

- 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

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

- 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

- 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.

  - 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.

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

Clôtures en limites séparatives dans le sous-secteur centres-urbains

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

- 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.
- D'un mur de 0,5 m qui pourra être implanté en pied de clôture

11.5. Faîtage

La pente maximale des pans de toitures est fixée à 30° soit 57,5%. Par dérogation, pour des raisons d'insertion, une pente supérieure pourra être autorisée sous réserve

- Pour les constructions neuves de travailler la toiture au pignon en croupe, demi-croupe et que la hauteur au-dessus de l'égout ne dépasse pas 75% de la hauteur de l'égout de référence.
- Pour les extensions, de respecter le parti architectural de la construction existante.

Article Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations y compris changement d'affectation :
   - 1 place par logement
2. Modalités d'application :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

3. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Espaces non bâtis : **les ilots ci-après sont identifiés plus haut**

Ilot A et A' : 20% minimum de la superficie du terrain devront être perméables ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. 10% devront être traités en pleine terre.

Ilot E, E' et F : 10% minimum de la superficie du terrain devront être traités en pleine terre.

Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet. Elles doivent être indiquées dans le volet paysager des autorisations d'urbanisme.

Une liste d'espèces arbustives est proposée en annexe.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones balnéaires définies par le SPR :

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. Les surface de roulement et de stationnement seront de préférence traitées de manières perméable. L'enrobée noir est interdit.
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.
Pour les sols, on utilisera des matériaux naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés) ou des espaces végétalisés.
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 depuis l'espace public.
Lors des travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).
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.
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 des remblais suite à la mise en place de l'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tells que sols, paves, puits.

Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.
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.
- 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 m².

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Chapitre 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uag

ZONE Uag

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Uag est une zone urbaine dense correspondant à un pôle d'animation important, organisé autour du casino (secteur du Boulevard de l'Océan).

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uag 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute construction ne respectant pas les dispositions de l'article Uag2 ci-après mentionnées.

Article Uag 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Tout projet de construction et installations liées et nécessaires à l'exploitation d'un casino, d'un hôtel, d'un restaurant, de salles de réunion, d'un cinéma ...
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
3. Les équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables *(tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires, …)*, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis de l'extérieur et qu'ils fassent l'objet d'une insertion tant paysagère qu'architecturale.
4. Les constructions sur sous-sol, sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement (y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol) s'effectuent vers les réseaux existants, et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uag 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès principal au Casino devra impérativement être réalisé à partir du Boulevard de l'Océan.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article Uag 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

En l'absence de réseau d'eau pluvial communal à proximité du terrain ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement ou le déplacement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, à la charge du constructeur.

Article Uag 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uag 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié dans les conditions suivantes:

- Boulevard de l'Océan : en retrait de 5,00 m minimum de l'alignement
- Impasse des Sternes : en retrait de 10,00 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Article Uag 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant au Boulevard de l'Océan sur une profondeur de 20,00 m à compter de l'alignement

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit à partir d'une limite en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3,00 m
- soit à une distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3,00 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 m définie au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à une fois sa hauteur, avec un minimum de 3,00 m.

Pour des raisons architecturales ou techniques démontrées, la marge latérale minimum exigée pourra être réduite, afin de permettre une extension mesurée de constructions édifiées antérieurement à la réglementation en vigueur, dans le prolongement du bâti existant.

Article Uag 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article Uag 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article Uag 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Hauteur absolue :

- Dans la bande des 20,00 m mesurée à compter de l'alignement du Boulevard de l'Océan : R + 5 maximum soit 18,00 m 6 niveaux pour toute construction à édifier

- Au-delà de la bande des 20,00 m mesurée à compter de l'alignement du Boulevard de l'Océan : R + 6 maximum soit 21,50 m par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à l'égout du toit ou 7 niveaux hors sol.

Article Uag 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- un traitement complexe des différents volumes de toiture,
- un soin particulier apporté aux débords de toiture
- une ornementation de façade soignée ;
- le renforcement des sous bassement et des niveaux par des corniches.

11.2. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.3. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

11.4. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone Uag à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

Non réglementé

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Au sein des zones balnéaires définies par le SPR :

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

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

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

Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites.

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.

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

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

- Les clôtures devront maintenir une transparence visuelle.

- 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

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

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.

• d'un muret de 0,5 m qui pourra être implanté en pied de clôture

Clôtures sur rue dans le sous-secteur centres urbains

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.

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.

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

Clôtures en limites séparatives dans le sous-secteur centres urbains

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

La clôture sera constituée soit :

- d'un mur, si possible en pierre, ou bien en maçonnerie enduite, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.
- d'un grillage souple doublé de haies vives d'essences locales et variées, le tout ne dépassant pas 2,00 m.
- d'un mur de 0,5 m qui pourra être implanté en pied de clôture.

Article Uag 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Pour les établissements hôteliers :

   Une place de stationnement par chambre.
2. Pour les restaurants :

   Une place de stationnement par 20 m² de salle de restaurant au-dessus de 100 m².
3. Pour les hôtels restaurants :

   La norme la plus contraignante est retenue.
4. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 150 m² de surface de vente :

   Une place de stationnement pour 15 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².
5. Pour les constructions à usage de logement :

   Une place de stationnement par logement.
6. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus :

   La règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
7. Modalités d'application :

   Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Uag 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
2. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
3. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
4. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

   Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
   Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones balnéaires définies par le SPR :

- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. Les surface de roulement et de stationnement seront de préférence traitées de manières perméable. L'enrobée noir est interdit.
- 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.
- Pour les sols, on utilisera des matériaux naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés) ou des espaces végétalisés.
- 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 depuis l'espace public.
- Lors des travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).
- 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.

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 des remblais suite à la mise en place de l'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols, paves, puits.
- Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.

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.

- 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 m².
- Un muret de 0,50 m pourra être implanté en pied de clôture.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uag 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

Chapitre 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

ZONE Ub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Ub est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services…) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

La zone Ub comprend deux secteurs :

- le secteur Uba correspondant aux abords de Saint Brevin les Pins,
- le secteur Ubb correspondant aux abords de Saint Brevin l'Océan,

Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain du centre de vacances appartenant à la Ville de Saint Cloud

Une OAP est créée pour le projet de renouvellement urbain de l'Ilot de la Supérette (OAP n°19).

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité *(discothèques…)*, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à des activités de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et des camping-cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quel que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
9. Les constructions précaires.
10. Le stationnement de mobil home, quelle que soit la durée.
11. Les constructions nouvelles à usage artisanal
12. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres

13. Le long des rues telles qu'identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination des rez de chaussée à usage de commerces est interdit.
14. Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul de la RD 213, telle que définie à l'article Ub6.

Article Ub 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ub1, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau, ainsi que les aires de stationnement, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ub 2.2.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. . Les mises aux normes des exploitations agricoles

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. A partir de 10 logements ou lorsque l'opération globale comporte plus de 500 m² de surface de plancher, un minimum de 20 % de logements sociaux PLUS/PLAI est requis.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
6. Les équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables *(tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires…)*, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis de l'extérieur et qu'ils fassent l'objet d'une insertion tant paysagère qu'architecturale.
7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts…) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

   Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.
8. Les constructions sur sous-sol, sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement (y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol) s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants, et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir..

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur la RD 213 (Route Bleue) est interdit.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

• toute construction nouvelle devra s'y raccorder,

• toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

En l'absence de réseau d'eau pluvial communal à proximité du terrain ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Les coffrets de distribution et transformateurs devront être intégrés harmonieusement à la clôture.

4.4. Déchets

Lorsque le projet prévoit un local poubelle commun, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant une bonne intégration paysagère.

Article Ub 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Secteur Uba et secteur Ubb

Parcelles issues d'une division postérieure à la date d'approbation du présent PLU : pour être constructible, toute parcelle issue de la division, bâtie ou non, devra avoir une un front sur voie de 10 m minimum.

Parcelles issues d'une division antérieure ou existante à la date d'approbation du présent PLU : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 213, lorsque la marge de recul n'est pas identifiée sur les documents graphiques, les constructions et occupation du sol autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD.

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les cas de dérogation à la marge de recul sont les suivants :
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- Les serres et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;
- Les abris de jardin peuvent être édifiés dans la marge de recul à une distance qui ne peut être inférieure à 7 mètres du bord de la chaussée, sous réserve du respect des quatre critères suivants :
  - qu'ils ne soient pas destinés à un usage d'habitat,
  - que leur surface ne soit pas supérieure à 9 m²,
  - que leur implantation ne réduise pas les distances de visibilité au débouché d'un accès sur RD,
  - sous réserve d'une bonne intégration du bâti dans son environnement paysager.
- Les piscines peuvent être réalisées dans l'emprise de la marge de recul, sous réserve du respect des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de la voirie départementale ;
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une

éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

- Prescriptions spécifiques applicables par rapport aux bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, quelle qu'en soit la destination.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Dans tous les cas, le développement des ouvertures des locaux n'aura pas d'emprise sur les voies de circulation, ni sur le stationnement des personnes (y compris les arrêts de bus).

Autres constructions

Le nu des façades des constructions sera implanté en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- lorsque les annexes et dépendances constituant des abris de jardin ont un aspect général ne s'harmonisant pas avec la construction existante, elles devront se situer en retrait de celle-ci par rapport à la voie.

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants (dans la limite de 20 cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40 m.

Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nu de la façade des constructions et installations doit s'implanter soit en limite soit en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Autres constructions

7.1. Constructions autorisées dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées :

□□en limites séparatives pour les constructions n'excédant pas 3.20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée, dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
□□en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale du nu de la façade du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit

être au moins égale à 3 m. Toutefois, l'implantation d'une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante édifiée à moins de 3 mètres de la limite séparative, pourra être autorisée.

- pour les annexes et dépendances constituant un abri de jardin de moins de 12 m²d'emprise au sol, une implantation entre 1 et 3 mètres est autorisée.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :
lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2. Les parties aériennes des équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables (tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires…), doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, hors installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conformément à l'article 7 des dispositions générales, les règles prévues par le Plan local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article Ub 9 EMPRISE AU SOL

La règle de base est la suivante :

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,30 en secteur Uba.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,20 en secteur Ubb.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des cas de dérogation sont possibles :

-Un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les collectifs dans les cas de mises aux normes techniques et règlementaires : ascenseurs, accessibilité handicapés, sanitaires, locaux poubelles.

-Dans le cas d'immeubles collectifs existants à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20% maximum afin d'autoriser la transformation des places de stationnement aérien en garages couverts.

-Pour les petites unités foncières bâties à l'approbation de la présente modification n°6 du PLU,
Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute une possibilité d'extension, dans la limite de 120 m² (existant et extension compris) au total sur l'unité foncière,

-Dans le cas de plusieurs bâtiments préexistants, le projet aboutira à une emprise maximale de 120 m² sur l'unité foncière, quel que soit le nombre total des bâtiments préexistants.

- Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer à condition que l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 120 m² sur l'unité foncière.

Article Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Constructions d'hébergement sanitaire, social et hôtelier

La hauteur maximale est fixée à 10.50 mètres à l'égout du toit.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

Article Ub 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- créer des prolongements de l'intérieur vers l'extérieur pour les logements (balcons, terrasses, vérandas ou bow windows…)
- Travail sur le cadrage des vues (rythme des ouvertures, dimensions).
- Les façades aveugles sur l'espace public ne sont pas autorisées.
- Rapport bâtiment/toiture : volumes, traitement des débords de toiture (jeux d'ombre)
- Larges ouvertures vitrées, façade ouverte sur l'espace public

11.2. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.3. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Les teintes des façades seront de couleur claire ou ponctuellement réalisées avec des matériaux de type bois, zinc, métal, pierre…).

Les matériaux et procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux seront proscrits (fausse pierre, faux bois…), si visible depuis l'espace public.

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

Des éléments ponctuels des façades (volets, encadrements, menuiseries, bardage localisé…) pourront avoir une teinte plus soutenue.

11.4. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone Ub à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction. Son aspect visuel doit s'insérer dans l'environnement existant via les matériaux utilisés et leur mise en œuvre.

En façade sur rue et dans la marge de recul, elles seront constituées :

- Soit d'un mur de pierre de qualité d'une hauteur minimale de 60 cm et maximale de 1.50 m
- Soit d'un mur enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif ajouré de qualité tel que lice en bois, en alu ou en PVC…., le tout n'excédant pas une hauteur maximale de 1.50m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.50 m
- Soit d'un grillage seul n'excédant pas 1.50 m

L'utilisation de plaque de béton ou plaques d'agglomérés est interdite.

L'utilisation de tout autre dispositif occultant tel que la brande ou autre est interdite.

Lorsque le mur a un rôle de soutènement, la hauteur maximum autorisée est celle mesurée à partir de la cote de terrain la plus élevée sans tenir compte de la différence d'altitude entre le point haut et le point bas du terrain naturel.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite séparative et en bordure d'espace vert :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m. L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite. L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm.

La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Au sein des zones balnéaires définies au sein du SPR

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

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

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

- Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites.

- 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.

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

- 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

Les clôtures devront maintenir une transparence visuelle.

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

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

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
- d'un muret de 0,5 m qui pourra être implanté en pied de clôture

11.5. Faîtage

La pente maximale des pans de toitures est fixée à 30° soit 57,5%. Par dérogation, pour des raisons d'insertion, une pente supérieure pourra être autorisée sous réserve

- Pour les constructions neuves de travailler la toiture au pignon en croupe, demi-croupe et que la hauteur au-dessus de l'égout ne dépasse pas 75% de la hauteur de l'égout de référence.
- Pour les extensions, de respecter le parti architectural de la construction existante.

Article Ub 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations y compris changement d'affectation :
    - 1 place par logement ≤ 40 m² de surface de plancher
    - 2 places par logement > 40 m² de surface de plancher
2. Modalités d'application :

    Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

    Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition « ou de la concession » de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

    En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

    Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 1 arbre planté pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6.

   Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.
6. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

   Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
   Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones balnéaires définies par le SPR :

- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. Les surface de roulement et de stationnement seront de préférence traitées de manières perméable. L'enrobée noir est interdit.
- 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.
- Pour les sols, on utilisera des matériaux naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés) ou des espaces végétalisés.
- 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 depuis l'espace public.
- Lors des travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).
- 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.

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 des remblais suite à la mise en place de l'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols, paves, puits.

Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.
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.
- 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 m².

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

ZONE Uc

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire le plus récent, essentiellement sous forme de lotissements à l'Est de la route bleue, et dans le village de la Grandville.

Le paysage urbain de la zone Uc est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat spécialisé, bureaux, services…) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uc 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité *(discothèques…)*, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à des activités de vente sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et des camping-cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone.
7. Le stationnement de tout véhicule à usage commercial, tel que caravane, fourgon, habitation légère de loisirs, résidence mobile de loisirs, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
9. Les constructions précaires.
10. Le stationnement de mobil home, quelle que soit la durée.
11. Les constructions nouvelles à usage artisanal
12. Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul de la RD 213, telle que définie à l'article Uc6.

Article Uc 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises :

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Uc1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce, artisanal ainsi que les aires de stationnement, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Uc 2.2.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. A partir de 10 logements ou lorsque l'opération globale comporte plus de 500 m² de surface de plancher, un minimum de 20 % de logements sociaux PLUS/PLAI est requis.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc.
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
4. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
5. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
6. Les équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables *(tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires…)*, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis de l'extérieur et qu'ils fassent l'objet d'une insertion tant paysagère qu'architecturale.
7. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts…) situés dans les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

   Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.
8. Les constructions sur sous-sol, sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement (y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol) s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants, et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

En l'absence de réseau d'eau pluvial communal à proximité du terrain ou en cas de réseau insuffisant, charge au propriétaire de réaliser les dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement adaptés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est à la charge du pétitionnaire notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Les coffrets de distribution et transformateurs devront être intégrés harmonieusement à la clôture.

4.4. Déchets

Lorsque le projet prévoit un local poubelle commun, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant une bonne intégration paysagère.

Article Uc 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Dans tous les cas, le développement des ouvertures des locaux n'aura pas d'emprise sur les voies de circulation, ni sur le stationnement des personnes *(y compris les arrêts de bus)*.

Autres constructions

Le nu des façades des constructions sera implanté en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.
- lorsque les annexes et dépendances constituant des abris de jardin ont un aspect général ne s'harmonisant pas avec la construction existante, elles devront se situer en retrait de celle-ci par rapport à la voie.

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Le long des RD 5, RD 77 et 277, et en dehors des agglomérations, les marges de recul minimales par rapport à l'axe des routes départementales sont les suivantes :

- RD 277 : 35 m minimum
- RD 5 : 35 m minimum
- RD 77 : 25 m minimum.

Sont autorisés, en avant des façades, les éléments et dispositifs d'isolation thermique et leurs revêtements, nécessaires à l'amélioration des conditions d'isolation et de performance énergétique des bâtiments existants (dans la limite de 20 cm et sous réserve que la largeur du trottoir reste au moins égale à 1,40 m.

Les cas de dérogation à la marge de recul sont les suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- Les serres et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) ;
- Les abris de jardin peuvent être édifiés dans la marge de recul à une distance qui ne peut être inférieure à 7 mètres du bord de la chaussée, sous réserve du respect des quatre critères suivants :
  - qu'ils ne soient pas destinés à un usage d'habitat,
  - que leur surface ne soit pas supérieure à 9 m²,
  - que leur implantation ne réduise pas les distances de visibilité au débouché d'un accès sur RD,
  - sous réserve d'une bonne intégration du bâti dans son environnement paysager.
- Les piscines peuvent être réalisées dans l'emprise de la marge de recul, sous réserve du respect des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de la Voirie départementale ;
- L'implantation des éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Prescriptions spécifiques applicables par rapport aux bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, quelle qu'en soit la destination.

Article Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Autres constructions

7.1. Constructions autorisées dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées :

- en limites séparatives pour les constructions n'excédant pas 3.20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée, dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale du nu de la façade du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m. Toutefois, l'implantation d'une extension limitée dans le prolongement d'une construction existante édifiée à moins de 3 mètres de la limite séparative, pourra être autorisée.
- pour les annexes et dépendances constituant un abri de jardin de moins de 12 m²d'emprise au sol, une implantation entre 1 et 3 mètres est autorisée.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* pour des motifs techniques, de sécurité peuvent être implantés à l'appui des limites séparatives latérales.

Les parties aériennes des équipements techniques nécessaires à la production et à la fourniture d'énergies renouvelables (tels que pompes à chaleur, éoliennes, panneaux solaires…), doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives, hors installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Article Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conformément à l'article 7 des dispositions générales, les règles prévues par le Plan local d'Urbanisme s'appliquent, dans un lotissement ou dans le cadre d'un permis valant division, à chaque terrain issu de la division et non à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article Uc 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30

Article Uc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit.

Autres constructions

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

Article Uc 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- créer des prolongements de l'intérieur vers l'extérieur pour les logements (balcons, terrasses, vérandas ou bow windows…)
- Travail sur le cadrage des vues (rythme des ouvertures, dimensions).
- Les façades aveugles sur l'espace public ne sont pas autorisées.
- Rapport bâtiment/toiture : volumes, traitement des débords de toiture (jeux d'ombre)
- Larges ouvertures vitrées, façade ouverte sur l'espace public

11.2. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.3. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Les teintes des façades seront de couleur claire ou ponctuellement réalisées avec des matériaux de type bois, zinc, métal, pierre…).

Les matériaux et procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux seront proscrits (fausse pierre, faux bois…), si visible depuis l'espace public.

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

Des éléments ponctuels des façades (volets, encadrements, menuiseries, bardage localisé…) pourront avoir une teinte plus soutenue.

11.4. Clôtures

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction.
Son aspect visuel doit s'insérer dans l'environnement existant via les matériaux utilisés et leur mise en œuvre.

En façade sur rue et dans la marge de recul :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur de pierre de qualité d'une hauteur minimale de 60 cm et maximale de 1.50 m
- Soit d'un mur enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif ajouré de qualité tel que lice en bois, en alu ou en PVC**...**, le tout n'excédant pas une hauteur maximale de 1.50m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.50 m
- Soit d'un grillage seul n'excédant pas 1.50 m

L'utilisation de plaque de béton ou plaques d'agglomérés est interdite.
L'utilisation de tout autre dispositif occultant tel que la brande ou autre est interdite.
Lorsque le mur a un rôle de soutènement, la hauteur maximum autorisée est celle mesurée à partir de la cote de terrain la plus élevée sans tenir compte de la différence d'altitude entre le point haut et le point bas du terrain naturel.

En limite séparative et en bordure d'espace vert :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m. L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite.
L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm**.**
La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.

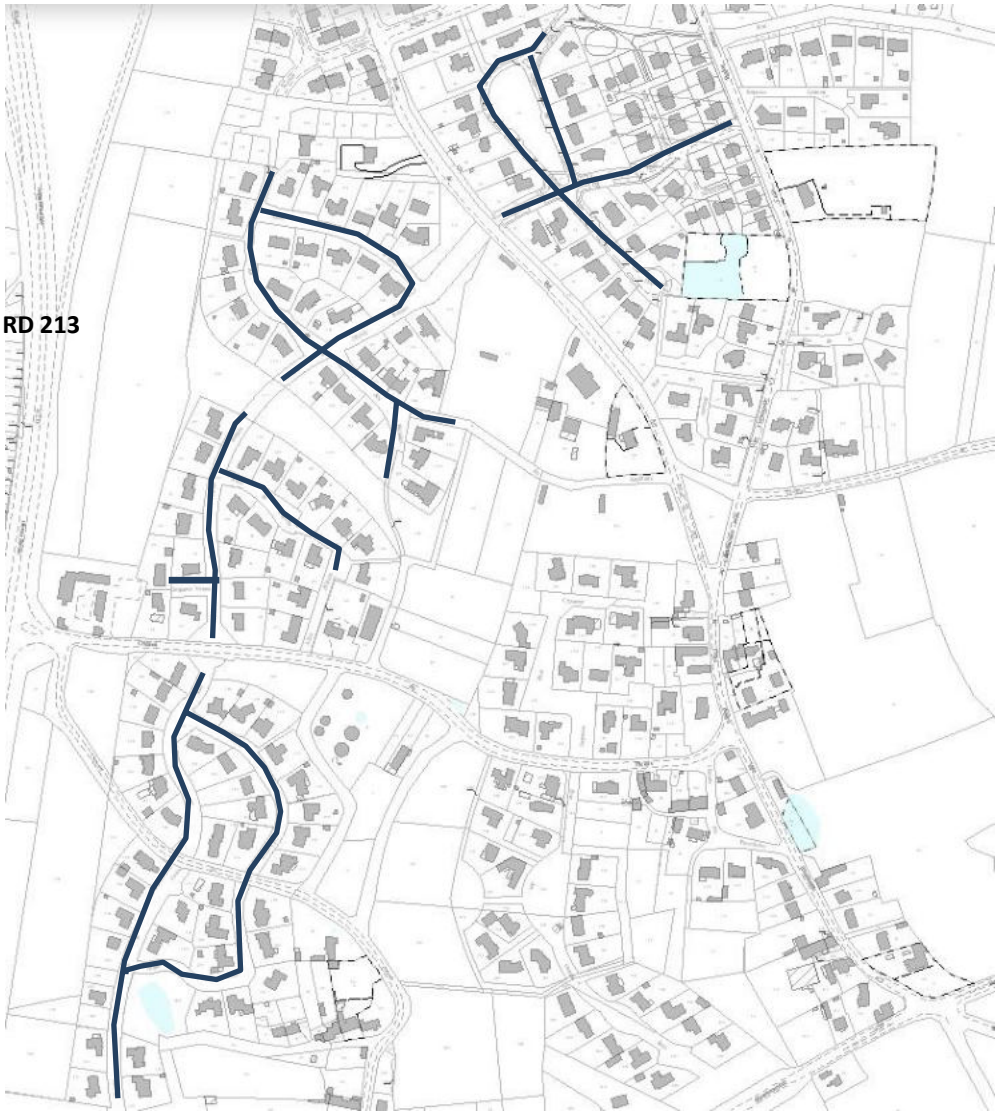
Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Par exception aux dispositions précédentes, sur les secteurs suivants :

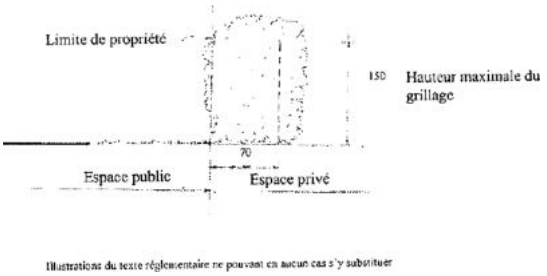
- Rue de l'Etoile polaire
- Allée d'Altaïr,
- Allée de Cassiopée,
- Allée des Pléiades
- Allée de Capella
- Allée d'Orion
- Impasse Vénus
- Allée d'Antarès
- Avenue de la Croix du Sud du n°1 au n°21 et du n°2 au n°28,
- Allée des Blés Noirs du n°2 au n°8
- Allée de l'Epeautre

11.5. Faîtage
La pente maximale des pans de toitures est fixée à 30° soit 57,5%. Par dérogation, pour des raisons d'insertion, une pente supérieure pourra être autorisée sous réserve

- Pour les constructions neuves de travailler la toiture au pignon en croupe, demi-croupe et que la hauteur au-dessus de l'égout ne dépasse pas 75% de la hauteur de l'égout de référence.
- Pour les extensions, de respecter le parti architectural de la construction existante.



<u>En façade sur rue, dans la marge de recul et en bordure d'espaces verts :</u>
Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage. Dans ce cas, le grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sera implanté en arrière de la haie (côté privé) à une distance d'au moins 70 cm de la limite effective de propriété.
Schéma de principe d'implantation des clôtures sur les secteurs concernés :



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m. L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite. L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm**.** La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.

Article Uc 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations y compris changement d'affectation :
   - 1 place par logement ≤ 40 m² de surface de plancher
   - 2 places par logement > 40 m² de surface de plancher
2. Modalités d'application :

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la

plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

3. Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6. Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.
6. 10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

   Dans le cas où les aménagements futurs dépasseraient ces seuils, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales appropriées sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
   Dans le cas d'une situation existante ne respectant pas les règles ci-dessus, elles ne sont pas appliquées lorsque le projet n'aggrave pas ou améliore la situation au regard de l'imperméabilisation.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Chapitre 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

ZONE Uf

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Uf est une zone où doivent trouver place les activités et équipements (artisanat, industries, commerces, bureaux, équipements scolaires…) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uf 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uf 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Sont également interdits les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul de la RD 213, définie à l'article Uf6

Article Uf 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis sans conditions :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces et les entrepôts.
2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements scolaires ;
3. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et collectifs tels que gendarmerie, pompiers (y compris les logements de fonction).
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
6. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

8. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
9. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
10. Les constructions à usage d'habitation, à la double condition :
    - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
    - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que établissements scolaires, gendarmerie, pompiers…

11. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uf 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En dehors des agglomérations, Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article Uf 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article Uf 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uf 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 213, lorsque la marge de recul n'est pas identifiée sur les documents graphiques, les constructions et occupation du sol autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD.

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Dans tous les cas, le développement des ouvertures des locaux n'aura pas d'emprise sur les voies de circulation, ni sur le stationnement des personnes *(y compris les arrêts de bus)*.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- RD 5 : 35 m de l'axe
- VC 13 : 10 m de l'alignement
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Dérogations aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hormis les constructions implantées par rapport à la RD 5, des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

• lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;

• lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;

• lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;

• lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

La dérogation sera étudiée au regard des questions de sécurité.

Article Uf 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* pour des motifs techniques, de sécurité peuvent être implantés à l'appui des limites séparatives latérales.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- Soit en recul par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

Article Uf 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article Uf 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uf 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur maximale autorisée est R+3.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les cas, un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article Uf 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières dès lors qu'est mise en œuvre une démarche de développement durable visant à des économies d'énergie et/ou une régulation des eaux de ruissellement, telles que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées…

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, les toitures pourront être totalement ou partiellement couvertes par des dispositifs de captages de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente et de couverture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé, doublées d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Les clôtures sont autorisées à condition d'être intégrées à l'environnement tout en répondant aux besoins de l'entreprise, notamment en terme de sécurisation et de délimitation de leur parcelle.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article Uf 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Selon l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction des besoins du projet. La mutualisation des places entre projets est incitée. Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article Uf 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée ou créée. Les alignements d'arbres seront conservés en qualité et en quantité.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale à conserver ou à créer doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale à conserver ou à créer peut-être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation équivalente d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Chapitre 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

ZONE UL

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone U.L est une zone où doivent trouver place les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socioculturelles, de loisirs, de sport, médico-sociales et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UL 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
Sont également interdits les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul de la RD 213 telle que définie à l'article Ul6.

Article UL 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis sans conditions :

1. Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités publiques, telles que les activités socioculturelles, de loisirs, de sport, médico-sociales et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

3. Les constructions à usage d'habitation, à la condition :
   - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
5 Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts…) situés dans les secteurs repérés au plan au titre de l'article L123-1-5 7°.

   Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.
6 Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En zone concernée par les aléas du PPRL de la Côte de Jade, il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à compter du terrain naturel majoré de la différence entre la côte Xynthia+60 indiqué dans le PPRL et la côte du terrain naturel.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et leurs annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Le long de la RD 277, l'implantation des constructions se fera à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

Article UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

Article UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 10.50 à l'égout du toit.

Toutefois, les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Article UL 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.2. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone Ul à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En façade et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent

Au sein des zones balnéaires définies par le SPR :

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

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

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

Les plantations de thuyas, de lauriers palmes sont proscrites.

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.

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

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

Les clôtures devront maintenir une transparence visuelle.
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

La clôture en limite séparative sera, sur une marge de recul de 5 m minimum, de même hauteur et nature que celle sur rue.
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.
- d'un muret de 0,5 m qui pourra être implanté en pied de clôture

Article UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.

5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6.

   Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones balnéaires définies par le SPR :

- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. Les surface de roulement et de stationnement seront de préférence traitées de manières perméable. L'enrobée noir est interdit.
- 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.
- Pour les sols, on utilisera des matériaux naturels mis en œuvre avec des liants naturels (calcaire taillé en moellons, dalles, pavés) ou des espaces végétalisés.
- 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 depuis l'espace public.
- Lors des travaux, les arbres seront protégés de manière à préserver les branches (élagage préventif éventuel) et les racines (établissement d'un périmètre de protection).
- 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.

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 des remblais suite à la mise en place de l'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols, paves, puits.

Toute haie bocagère supprimée pour mettre en place cette installation sera replantée.
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.
- 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 m².

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Chapitre 7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

ZONE Un

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Un est une zone qui accueille une activité industrielle existante, en lien avec la mer, dans une coupure d'urbanisation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Un 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Un 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Article Un 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises dans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

2. Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Un 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Un 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Un 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Un 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement.

Article Un 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article Un 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Un 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.60.

Article Un 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Article Un 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières dès lors qu'est mise en œuvre une démarche de développement durable visant à des économies d'énergie et/ou une régulation des eaux de ruissellement, telles que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées…

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, les toitures pourront être totalement ou partiellement couvertes par des dispositifs de captages de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente et de couverture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé, doublées d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article Un 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Un 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse**.**

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Un 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Chapitre 8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

ZONE Up

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'agit d'une zone d'équipement portuaire réservée aux activités nautiques.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Up 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Toute construction ou utilisation du sol non directement liée aux activités nautiques ou au fonctionnement des équipements portuaires.

Article Up 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les constructions ou utilisations du sol directement liée aux activités nautiques ou au fonctionnement des équipements portuaires.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être établis de manière à respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Article Up 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les installations et constructions autorisées nécessitant l'eau courante ou l'assainissement auront obligation de raccordement aux réseaux publics.

La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés pour tous travaux soumis à autorisation.

Article Up 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Néant.

Article Up 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait en fonction des besoins de l'activité qui s'implante.

Toute occupation de sol exigeant la proximité de l'eau sera soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article Up 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5,00 m par rapport à chacune des limites. Toutefois, pour des raisons d'ordonnancement architectural, une implantation ponctuelle en limite peut être autorisée avec réalisation d'un mur coupe-feu.

Article Up 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les installations et constructions autorisées devront être implantées de manière à permettre l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie. Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre bâtiments contigus.

Article Up 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article Up 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de la toiture. Cependant, des hauteurs plus élevées pourront être autorisées, si elles correspondent à une nécessité technique reconnue liée au fonctionnement de la zone.

Article Up 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une présentation du projet dans le bâti existant (photos, croquis, élévations, perspectives, etc.)
- la simplicité et les proportions des volumes
- la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs
- leur tenue générale.

Article Up 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et aires de desserte.

Article Up 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement devront être plantées et fragmentées par des terre-pleins de façon à favoriser une meilleure intégration.

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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de règle particulière.

Chapitre 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utl

ZONE Utl

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Utl est une zone où doivent trouver place les activités d'hébergement touristique.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

On distingue :

- Utl1 où sont seules admises les caravanes et les résidences mobiles de loisirs
- Utl2 où sont admis tous les habitats de loisirs

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Utl 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Utl 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Article Utl 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis sans conditions :

Secteur Utl1

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux campings et caravanings et les résidences mobiles de loisirs (RML).
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Utl2

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux habitats de loisirs.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Les constructions à usage de commerce et de bureau, liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations.

1. Les constructions à usage d'habitation, à la condition :
   - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
3. Les constructions et installations doivent préserver les arbres de haut jet (pins maritimes, chênes verts…) situés dans les secteurs repérés au plan au titre de l'article L123-1-5 7°.

   Toute implantation à proximité de ces arbres doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

4. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Utl 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur la RD 213 (Route Bleue) est interdit.

3.2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances…

Article Utl 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le domaine public est interdit : toutes les eaux seront soit stockées, soit percolées sur la parcelle par des dispositifs adaptés, y compris les eaux issues des accès et des voiries privées.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Utl 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Utl 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 213, lorsque la marge de recul n'est pas identifiée sur les documents graphiques, les constructions et occupation du sol autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Article Utl 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

Article Utl L8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Utl 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limitée à 20%.

Article Utl 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit, soit 2 niveaux y compris le rez de chaussée.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques du type tobbogan…

En zone concernée par les aléas du PPRL, la référence au terrain naturel sera la cote Xynthia+60. Cette dérogation pourra avoir pour motif l'obligation de construire un niveau fini supérieur au terrain naturel.

Article Utl 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.2. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

11.3. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone Ub à l'exception des secteurs impactés par le SPR *:*

Les clôtures sont obligatoires.

Le traitement des clôtures devra s'intégrer à l'environnement existant (minéral, végétal).

Elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Au sein des zones naturelles définies par le SPR :

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.

Les portails en plastique sont interdits.

Article Utl 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Utl 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
5. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

   Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Dans les zones naturelles définies par le SPR :

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptés aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

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 st obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- Créer de remblais suite à la mise en place d'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols paves, puits…

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

Le maintien et l'entretien des espaces boisés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Le maintien et l'entretien des espaces boisés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Utl 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Chapitre 10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

ZONE Uv

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Uv est une zone destinée aux aires d'accueil des gens du voyage.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uv 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Uv 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Article Uv 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.
2. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2. Voirie à créer

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uv 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

Article Uv 5 SUPERFICIE MINIMALE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uv 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

Article Uv 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…).

Article Uv 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uv 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uv 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article Uv 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

11.1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.2. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article Uv 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Uv 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

La zone 1 AU se décline en plusieurs secteurs :

- le secteur 1AUf à vocation exclusive des activités et équipements qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent pas trouver place au sein des zones d'habitation.
- le secteur 1AUh à vocation de développement résidentiel

ZONE 1 AUf

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AUf est une zone destinée aux opérations d'aménagement d'ensemble où doivent trouver place les activités et équipements (artisanat, industries, commerces, bureaux, équipements scolaires…) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUf 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUf 2 ainsi que les exhaussements et affouillements non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Article 1AUf 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admis sans conditions :

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces et les entrepôts.
2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
5. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. Les constructions à usage d'habitation, à la double condition :
   - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
   - qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

     Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que établissements scolaires, gendarmerie, pompiers…

3. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur la RD 213 (Route Bleue) est interdit.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1AUf 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau correspondant par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AUf 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUf 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m minimum, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Dans tous les cas, le développement des ouvertures des locaux n'aura pas d'emprise sur les voies de circulation, ni sur le stationnement des personnes *(y compris les arrêts de bus)*.

Autres constructions

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- RD 5 : 35 m de l'axe
- VC 13 : 10 m de l'alignement
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Toutefois, l'extension des constructions existante ne respectant pas le recul est admise dans dès lors que l'extension ne réduit pas cette marge.

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Article 1AUf 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* pour des motifs techniques, de sécurité peuvent être implantés à l'appui des limites séparatives latérales.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu ;
- Soit en recul par rapport à la (aux) limite(s) séparative(s) : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 m.

Article 1AUf 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUf 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUf 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

Article 1AUf 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières dès lors qu'est mise en œuvre une démarche de développement durable visant à des économies d'énergie et/ou une régulation des eaux de ruissellement, telles que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées…

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas, les toitures pourront être totalement ou partiellement couvertes par des dispositifs de captages de l'énergie solaire : dans ce cas, il n'est pas fixé de règle de pente et de couverture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé, doublées d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.

L'emploi à nu des matériaux est interdit.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article 1AUf 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage de bureau et de services :

   Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

2. Constructions à usage commercial :

   Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de surface de plancher.

3. Constructions à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :

   Une place de stationnement par 150 m² de surface de plancher construite.

4. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- Véhicules légers : trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
- Poids lourds et cars : trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

5. Modalités d'application

   En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

   Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

   Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article 1AUf 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales, hors voiries, seront engazonnées.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement.

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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUf 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE 1 AUh

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1AUh correspond au secteur de la Guerche destiné à être ouvert à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. La zone 1AUh est à dominante résidentielle.
Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Ces zones doivent s'intégrer à la trame urbaine existante en travaillant notamment leur insertion avec les quartiers résidentiels voisins, la prise en compte et la préservation des milieux et éléments naturels existants ainsi que les capacités de la desserte existante et les continuités cyclables et piétonnes en direction du centre-ville et des équipements.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 AUh 2.

Article 1AUh 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations nécessaires à la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation afférentes au secteur de la Guerche Nord-Est.

2.2. Sont admises sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toute construction existante, ainsi que leurs constructions annexes.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie, puissent faire aisément demi-tour.

Article 1Auh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Tout projet susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservi par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

A défaut, les eaux usées pourront être évacuées au moyen d'un assainissement autonome (ANC) respectant les normes sanitaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain devront être gérées à l'échelle de l'opération.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les lignes ou conduites de distribution seront enfouies.

Article 1Auh 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1Auh 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1Auh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le secteur de la Guerche est apprécié comme un projet d'ensemble. Les limites séparatives considérées sont celles du secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative d'un seul côté
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives latérales.

Article 1Auh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1Auh 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1Auh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Autres constructions

La hauteur des constructions doit être adaptée aux orientations d'aménagement et de programmation.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit (ou 13 mètres à l'acrotère) soit quatre niveaux. Cette hauteur maximale peut être augmentée à 15 m à l'égout de toit (ou 16 m à l'acrotère) lorsque la construction comprend un étage avec attique.

Article 1AUh 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES

Il n'est pas fixé de règles particulières dès lors qu'est mise en œuvre une démarche de développement durable visant à des économies d'énergie et/ou une régulation des eaux de ruissellement, telles que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées…

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation du bâti doit permettre d'atteindre la densité attendue. La répartition de cette densité par secteur de projet et sous la forme d'îlots doit être travaillée par un jeu de décalage d'implantation, d'orientation et de volume rythmés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont composées au choix :

- d'un grillage à maille lâche (minimum 15x15 cm), doublé d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.

- d'un grillage ou d'une ganivelle en bois ne descendant pas à moins de 15 cm du sol ou bien ménageant des ouvertures de 15x15 cm tous les 15 m (l'espacement peut être réduit), doublé d'une haie végétale composée d'arbres de haut jet et d'essences autochtones.

- les haies végétales composées d'arbres de haut jet et d'essences autochtones

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article 1AUh 12 STATIONNEMENT

La construction d'un projet de logements implique la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement « voiture » par logement. Ce besoin est ramené à une place maximum si le logement est une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

Un parc « visiteurs » équivalent à au moins 10% du nombre de places minimal, résultant de l'application de la règle précédente, sera également prévu. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne nécessitent pas de places « visiteurs ».

La construction de logements locatifs à vocation sociale implique la réalisation d'au plus une place de stationnement « voiture » par logement.

Pour les logements collectifs hors logements aidés, 50 % minimum des places de stationnement « voiture » doit être réalisé dans le volume construit.

L'opération intègrera des dispositifs en vue du stationnement des vélos des visiteurs. Ceux-ci seront groupés et répartis de manière à limiter leur distance aux habitations. Il sera au moins équivalent au nombre de places « visiteurs » pour les véhicules motorisés, en l'application de la règle précédente.

Article 1AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doit être conservée.

Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

L'ensemble des espaces publics créés ainsi que les espaces non bâtis privatifs doivent être végétalisés et arborés, tout en privilégiant un traitement perméable du sol.

.

ZONE 2 AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 2A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par ::

- la modification du PLU.
- la révision du PLU,)

La zone 2 AU se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 2 AUh à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 2 AUf à vocation principale d'activités.
- Le secteur 2AUL à vocation de loisirs

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2 AU 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 AU 2.

Article 2 AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.1. Sont admises sans conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Sont admises sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. La reconstruction après sinistre, l'extension, l'aménagement de toute construction existante, ainsi que leurs constructions annexes.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie à créer

Sans objet.

Article 2 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Article 2 AU 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Autres constructions

Les constructions autorisées se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Article 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long de la RD 213, lorsque la marge de recul n'est pas identifiée sur les documents graphiques, les constructions et occupation du sol autorisées dans la zone doivent respecter un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la RD.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Autres constructions

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

Article 2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Toutefois, en zone concernée par les aléas du PPRL, la référence au terrain naturel sera la cote Xynthia+60. Cette dérogation pourra avoir pour motif l'obligation de construire un niveau fini supérieur au terrain naturel.

Article 2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone 2AU à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

Il n'est pas fixé de règle particulière

Au sein de la zone 2AUh concernée par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

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.

Les portails en plastique sont interdits.

Article 2 AU 12 STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

Au sein des zones concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent

Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptés aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

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 st obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- Créer de remblais suite à la mise en place d'installation

- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols paves, puits…

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

Le maintien et l'entretien des espaces boisés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

(article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) **:**

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend les secteurs :

- Ah1 correspondant à des secteurs urbanisés hors agglomération où la confortation des constructions et les constructions nouvelles sont admises de manière limitée
- Ah2 correspondant à des secteurs urbanisés hors agglomération où est admise uniquement la confortation des constructions.
- Aa : zone agricole pérenne en référence au DOO du SCOT

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone A, secteurs Aa et Ah1 et Ah2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2.

Article A 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Zone A et secteur Aa

2.1. Sont admises sans conditions :

1. Les constructions et installations directement nécessaires aux exploitations agricoles, telles que bâtiments d'exploitation, bâtiments d'élevage, constructions à usage de stockage…
2. Les changements de destination des bâtiments agricoles traditionnels présentant un intérêt architectural ou patrimonial pour le logement de fonction des exploitants agricoles.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1. Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont l'activité propre à l'exploitation nécessite la présence permanente pour le fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées soit à une distance maximale de 50 mètres mesurés depuis un autre bâtiment d'exploitation agricole, soit en limite d'un ensemble bâti constitué. La construction devra en outre être implantée à une distance maximale de 20 m de l'alignement de la voie de desserte.
2. Les locaux annexes (40 m² de surface de plancher maximum) liés et nécessaires aux bâtiments d'élevage hors sol autorisés (pièces de repos, sanitaires, cuisinette,...), sous réserve qu'ils soient incorporés ou composés avec l'un des bâtiments principaux.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités agricoles, ou s'ils sont d'intérêt public ou collectif.

4. Les reconstructions des constructions non agricoles après sinistre, sous réserve du respect du volume et emprise initiaux.
5. Les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques et des zones humides
6. Les changements de destination des logements de fonction présentant un intérêt architectural ou patrimonial en vue de réaliser des gîtes ruraux sous réserve :
    - qu'ils soient directement liés à l'activité agricole permanente,
    - que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne à l'activité agricole.

Secteur Ah1

7. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'intérieur des périmètres définis au plan de zonage.

Secteurs Ah1 et Ah2

8. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
9. Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial en logement , sous réserve que la réhabilitation ne présente pas de danger au niveau de la sécurité routière en termes d'implantation existante ou d'accès.
10. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
11. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances.
12. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
13. La construction d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
14. Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles A 1 à A 13.

15. Les campings d'été sont autorisés pour une durée de 3 mois maximum et sous réserve de satisfaire les dispositions de la zone.

En outre, dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, les exhaussements et affouillements liés aux exploitations agricoles autorisés sous réserve qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide et à condition de mettre en place des mesures compensatoires dument autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs

6.1. Le nu des façades des constructions sera implanté en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations* et autres installations	Bâtiments agricoles
RD213	100 mètres	50 mètres 30 mètres par rapport au bord des chaussées des bretelles d'échangeurs
RD 277 (à l'Est de son intersection avec la RD 213) et RD 5	35 mètres hors agglomération	
RD 77 et RD 96	25m hors agglomération	
Autres voies	15m minimum hors agglomération	

* y compris les activités d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes…) et les établissements d'enseignement (scolaires, professionnels…).

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liées à une mise aux normes.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Hors agglomération, en cas de construction nouvelle en dent creuse, celle-ci sera édifiée dans le même alignement que celui des constructions contigües.

6.2. Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.3. Le long des routes départementales, les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics (type transformateur) devront respecter une marge de sécurité de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

En outre, en secteur A et Ah2

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Article A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul coté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales; dans ce cas, la distance horizontale du nu de la façade du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règle particulière en cas de mise aux normes d'un bâtiment agricole existant.

7.2. Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 EMPRISE AU SOL

En zone A

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Ah1 et Ah2

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20

Article A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur des annexes des habitations ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage autre que l'habitation et annexes.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Conformément à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme,

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- créer des prolongements de l'intérieur vers l'extérieur pour les logements (balcons, terrasses, vérandas ou bow windows…)
- Travail sur le cadrage des vues (rythme des ouvertures, dimensions).
- Les façades aveugles sur l'espace public ne sont pas autorisées.
- Rapport bâtiment/toiture : volumes, traitement des débords de toiture (jeux d'ombre)
- Larges ouvertures vitrées, façade ouverte sur l'espace public

11.2. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.3. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Les teintes des façades seront de couleur claire ou ponctuellement réalisées avec des matériaux de type bois, zinc, métal, pierre…).

Les matériaux et procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux seront proscrits (fausse pierre, faux bois…), si visible depuis l'espace public.

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

Des éléments ponctuels des façades (volets, encadrements, menuiseries, bardage localisé…) pourront avoir une teinte plus soutenue.

11.4. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone A à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètre.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

En limite séparative et en bordure d'espace vert :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètre. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Au sein de la zone Ah2 et Aa concernée par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Au sein des zones naturelles définies par le SPR :
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. Les portails en plastique sont interdits.

Article A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.
3. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
4. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6..

Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe

Au sein des zones Aa et Ah2 concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptés aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

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 st obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- Créer de remblais suite à la mise en place d'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols paves, puits…

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

Le maintien et l'entretien des espaces boisés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Au sein de l'entièreté de la zone A, 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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

En secteur Ah1 et Ah2 :

10% de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur NL146-6, couvrant les espaces remarquables en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- Le secteur Np, de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique (paysage), où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ces secteurs comprennent notamment les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances en dehors des espaces naturels sensibles.
- Le secteur Npm correspondant au domaine public maritime.
- Le secteur Npm1, correspondant au domaine public maritime sur le secteur de Branly.
- Le secteur NpL, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, et correspondent à la modernisation des installations de mise à l'eau (activités liées à la navigation de plaisance).
- Le secteur Ner correspondant à l'ancienne décharge.
- Le secteur NL correspondant à des espaces de détente et de loisirs de plein air.
- Le secteur Nv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Nh1 correspondant à des secteurs urbanisés hors agglomération où la confortation des constructions existantes et les constructions nouvelles sont admises de manière limitée.
- Le secteur Nh2 correspondant à des secteurs urbanisés hors agglomération où la confortation des constructions existantes est admise de manière limitée.
- Le secteur Ntl destiné aux activités de camping existantes en dehors de l'enveloppe urbaine.

REGLEMENT DE ZONE

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tous secteurs sauf secteur NL146-6

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à **l'article N 2.**

En secteur NL146-6

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol et notamment l'extension des constructions, exceptées celles admises sous conditions prévues à l'article N 2, sous réserve du respect des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

En outre,

Dans les secteurs de zone humide inventoriés au titre du SAGE et représentés par des hachures fines sur les documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. De plus, les exhaussements et affouillements sont interdits, exceptés s'ils sont d'intérêt collectif et qu'il est démontré qu'il n'existe pas d'alternative à leur mise en œuvre dans la zone humide.

Article N 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Tous secteurs

Dans l'ensemble des zones toute ou en partie incluses dans le Domaine Public Maritime, toute occupation est soumise à autorisation préalable des gestionnaires du Domaine Public Maritime.

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Nh1

2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Secteurs Nh1 et Nh2

3. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
4. Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments agricoles traditionnels existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.
6. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.
7. La construction de piscines pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
8. La construction d'annexes et d'abris de jardin liés aux habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.
9. Les reconstructions après sinistre sont autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14.

En secteur NL146-6

10. Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

    a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

    b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

    Les aménagements mentionnés aux a, b, du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Ner

11. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement…), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
12. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public (*tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public)*, ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la requalification de l'ancienne décharge.

En secteur NL

13. Seule la réfection des bâtiments existants est permise sous réserve d'une insertion paysagère qualitative et en harmonie avec le bâtiment existant.

    Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement…), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.

    Les changements de destination des constructions existantes ne sont pas autorisés.

    Les possibilités de construction en secteur Nl reposent sur les dispositions des articles L .121-17, L. 121-24 et R. 121-5 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Np

14. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
15. Les constructions et installations strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public (*tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public)*, ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux *(stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues, réhabilitation de zone humide, de cours d'eau, entretien et sécurisation des ouvrages et/ou cours d'eau).*
16. Les abris de jardins à condition qu'ils soient démontables et situés sur les parcelles repérées au plan de zonage « jardins familiaux ».

En secteur Npm (y compris le sous-secteur Npm1)

17. Les ouvrages techniques des services concessionnaires des réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, pylônes, postes de relèvement), sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative.
18. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues, réhabilitation de zone humide, de cours d'eau, entretien et sécurisation des ouvrages et/ou cours d'eau...).
19. Les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité de plage, son exploitation, son animation ou son développement, les équipements de sécurité, les équipements sanitaires sont autorisés dès lors qu'elles sont inscrites dans l'application du Décret Plage n°2006-608 du 26 mai 2006.
20. Les installations liées aux cultures marines.

En secteurs Nv

21. Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage et notamment les équipements sanitaires, à condition qu'ils soient démontables. Seules les installations de traitement des eaux usées sont admises sans conditions dans la mesure où elles sont justifiées par la nécessité de maîtriser le risque de pollution du milieu.

En secteurs NpL

22. Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à la navigation de plaisance (terre-plein, digue, cale de mise à l'eau…) et ouvrage d'intérêt public (protection du rivage…).
23. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
24. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

En secteurs NtL

25. L'extension mesurée des constructions et installations liées et nécessaires aux campings et

caravanings.

26. Les constructions et installations liées et nécessaires aux habitats de loisirs.
27. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tous secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En secteur Nh1, Np et Ntl

Tout projet prenant accès sur la RD 213 (Route Bleue) est interdit.

En secteur Nh2

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau eau pluviale est interdit.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

4.3. Réseaux divers

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 5 SUPERFICIE DE LA PARCELLE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tous secteurs sauf Nh1

6.1 Le nu des façades des constructions sera implanté en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

	Habitations et autres installations*
RD213	100 mètres
RD 277 (à l'Est de son intersection avec la RD 213) et RD 5	35 mètres hors agglomération
RD 77 et RD 96	25m hors agglomération
Autres voies	15m minimum hors agglomération

* y compris les activités d'hébergement (hôtels, chambres d'hôtes…) et les établissements d'enseignement (scolaires, professionnels…).

Ces règles ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, et que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.

Hors agglomération, en cas de construction nouvelle en dent creuse, celle-ci sera édifiée dans le même alignement que celui des constructions contigües.

Secteur Nh1

En cas de construction nouvelle en dent creuse, celle-ci sera édifiée dans le même alignement que celui des constructions contigües.

6.2 Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général *(toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...)* en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Le long des routes départementales, les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics (type transformateur) devront respecter une marge de sécurité de 7 m par rapport au bord de la chaussée.

Secteurs Np, Nh1, Nh2 et Ntl

D'une façon générale, lorsque la marge de recul est identifiée par les plans de zonage, l'implantation du nu des façades des constructions doit se faire à 100m minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 50 m pour les constructions à usage d'activité.

Article N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en limite séparative d'un seul côté; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment ;
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale du nu de la façade à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m, sans pouvoir être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

En cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) en cas d'impératifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 EMPRISE AU SOL

En zone N, sauf secteurs Nh1 et Nh2

Il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteurs Nh1, Nh2 et Ntl

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20

Article N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone N, sauf secteurs Nh1 et Nh2 et Npm

La hauteur maximale des constructions nouvelles admises sous condition dans la zone N est limitée à 3m à l'égout.

En secteurs Nh1 et Nh2

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout.

Article N 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1. Limites du présent règlement

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En outre en zone N excepté en secteur Npm et NL

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Dans tous les cas seront recherchées des références à une architecture balnéaire, jouant notamment sur les éléments suivants :

- créer des prolongements de l'intérieur vers l'extérieur pour les logements (balcons, terrasses, vérandas ou bow windows…)
- Travail sur le cadrage des vues (rythme des ouvertures, dimensions).
- Les façades aveugles sur l'espace public ne sont pas autorisées.
- Rapport bâtiment/toiture : volumes, traitement des débords de toiture (jeux d'ombre)
- Larges ouvertures vitrées, façade ouverte sur l'espace public

En sous-secteur NL

Les couvertures de toiture ondulée galvanisée ou les couvertures en tôles brillantes sont interdites.
Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec l'environnement naturel du secteur.
Une exception pourra être admise pour le recours à l'utilisation de matériaux ou procédés renouvelables, permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. Une exception pourra également être admise pour l'installation de dispositif favorisant la collecte des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dès lors que la qualité paysagère et urbanistique des bâtiment perçus depuis le domaine public n'est pas affectée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Pour cela, il est recommandé de regrouper les panneaux afin d'éviter leur mitage. Les capteurs de teintes sombres uniformes et de finition mate sont à privilégier.

Des couleurs neutres et respectueuses du cadre naturel, en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées.

Le bardage ardoise et tôle ondulée sont interdits, tout comme les bardages brillants. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est également interdit. Ils doivent être enduits.

11.3. Balcons, terrasses et vérandas

Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et vérandas devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture initiale du bâtiment, notamment en matière de couleurs et de matériaux.

11.4. Teintes de façades

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte son environnement immédiat et s'harmoniser au caractère traditionnel du secteur.

Les teintes des façades seront de couleur claire ponctuellement réalisées avec des matériaux de type bois, zinc, métal, pierre…).

Les matériaux et procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux seront proscrits (fausse pierre, faux bois…), si visible depuis l'espace public.

Pour les commerces, des teintes de façades et devantures colorées pourront être autorisées afin de permettre leur identification.

Des éléments ponctuels des façades (volets, encadrements, menuiseries, bardage localisé…) pourront avoir une teinte plus soutenue.

11.5. Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone N à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.

Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilités, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,60 mètre et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 mètre.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

L'utilisation de lices en bois ou en PVC est autorisée.

En limite séparative et en bordure d'espace vert :

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètre. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Au sein de la zone NL146-6, Np, Npm, Ner, Nh2 concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

Les clôtures seront constituées d'une haie vive et 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 mètre.

Les portails en plastiques sont interdits.

En secteur Npm

A l'exception des installations sanitaires publiques et des postes de secours :

- Les constructions et installations doivent être démontables et transportables, ne comporter aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol, et à être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
- Les constructions et installations doivent être réalisées selon les dispositions de l'annexe 3 au règlement écrit « Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages ».

En sous-secteur Npm1

A l'exception des installations sanitaires publiques et des postes de secours :

- Les constructions et installations doivent être démontables et transportables, ne comporter aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol, et à être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial.
- Les constructions et installations doivent être réalisées selon les dispositions de l'annexe 4 au règlement écrit « Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages », à portée réglementaire.

Article N 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone N à l'exception des secteurs impactés par le SPR :

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.

   Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.

   Cependant, la suppression ponctuelle d'arbres de haut jet constitutifs de cette tramevégétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.
3. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.
4. Les espaces non bâtis doivent être paysagés et notamment les marges de recul prévues à l'article 6. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.

   Les espèces préconisées en plantation sont rappelées en annexe.

   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 m². Le porteur de projet devra identifier les arbres existants (a minima l'implantation, la circonférence, l'espèce ainsi que l'état sanitaire). Les arbres à conserver, à abattre et à replanter devront être identifiés sur un plan masse.

En secteur NL146-6, Np, Ner, Nh2

Au sein des zones NL146-6, Np, Ner, Nh2 concernées par le SPR les dispositions suivantes s'appliquent :

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.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptés aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

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 st obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- Créer de remblais suite à la mise en place d'installation
- Impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols paves, puits…

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

Le maintien et l'entretien des espaces boisés et des haies est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

ANNEXE1
Boisements

Cette annexe se réfère aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Un projet de construction ne devra pas engendrer une densité de construction importante sur le terrain au détriment des espaces repérés en « boisement protégé » qu'il convient impérativement de préserver et de mettre en valeur afin de ne pas porter atteinte au tissu pavillonnaire caractérisé par son aspect arboré. Pour tout projet, l'implantation du bâti, la situation des accès, des réseaux et du stationnement doivent tenir compte du boisement existant.

Pour permettre de justifier la nécessité d'abattage, le porteur de projet identifie les arbres existants (implantation, diamètre, espèce, état sanitaire). Il précise sur le plan masse les arbres conservés, abattus et à replanter en précisant pour les replantations l'espèce choisie parmi la liste des recommandations.

Les critères suivants pourront conduire au refus du projet:

- Identification d'une possibilité d'implantation du projet sur l'unité foncière préservant d'avantage le boisement existant
- Impossibilité avérée de replantation équivalente des arbres abattus du fait d'une surface hors construction principale, annexe et voie de desserte insuffisante
- Distance entre les fondations de la construction et les arbres à préserver insuffisante
- Impossibilité de réaliser de nouvelles plantations du fait d'une surface hors construction principale, annexe et voie de desserte insuffisante, retirant de fait tout caractère boisé à la parcelle.

LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

La replantation en façade des parcelles est à privilégier afin que le patrimoine boisé bénéficie au paysage dans sa globalité.

A l'ouest de la route bleue et dans le quartier du Menhir, du fait de la nature du sol, les espèces préconisées sont celles définies au Site Patrimonial Remarquable :

Arbres de haut jet préconisés prioritairement :

Pin Maritime
Pinus pinaster

ECOLOGIE : essence de pleine lumière qui s'accomode des sols sablonneux mais fuit le calcaire. Enracinement en profondeur grâce à sa racine pivotante. Croissance rapide. Elagage naturel des branches basses.

CARACTÉRISTIQUES : port élancé, feuillage persistant, croissance initiale rapide.

HAUTEUR : 20 à 30 m

LONGÉVITÉ : moyenne

Pin sylvestre
Pinus sylvestris

ECOLOGIE : essence forestière rustique, de pleine lumière, frugale, qui s'accomode des sols sablonneux et de la sécheresse liée aux sols salins.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, belle écorce rouge.

HAUTEUR : 30 à 40 m

LONGÉVITÉ : moyenne sur le littoral

Cyprès de Lambert
Cupressus macrocarpa

ECOLOGIE : moyen à grand sujet à crissance rapide, large, finit en parasol. Très résistant aux embruns, bien adapté au front de mer.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, port et charpentières très caractéristiques et architecturaux. Belle variété dorée.

HAUTEUR : 20 à 30 m

LONGÉVITÉ : très élevée

Pin Parasol
Pinus pinea

ECOLOGIE : essence ornementale de pleine lumière qui s'accomode des sols sablonneux et aime la chaleur. Sa cîme aplatie, étalée en forme de parasol, lui confère son port caractéristique et lui a donné son nom.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, cône à graines commestibles (pignons).

HAUTEUR : 20 à 25 m

LONGÉVITÉ : très élevée

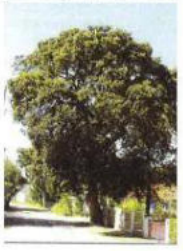
Pin d'Alep
Pinus halepensis

ECOLOGIE : essence ornementale très tolérante sur les conditions liées au sol, bien adaptée au littoral, croissance plus lente que le pin maritime. En limite nord de son aire géographique actuelle (qui remonte suite au changement climatique).

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, port caractéristique.

HAUTEUR : 10 à 25 m

LONGÉVITÉ : élevée



Chêne vert
Quercus ilex

ECOLOGIE : essence ornementale de pleine lumière ou de mi-ombre, croissance rapide, feuillage dense.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, port caractéristique.

HAUTEUR : 30 à 35 m

LONGÉVITÉ : 80 à 120 ans

Pin de Monterey
Pinus radiata

ECOLOGIE : essence ornementale de pleine lumière, croissance rapide, feuillage dense, sensible au froid, très bien adapté au littoral.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, cônes dissymétriques, à écusson renflés.

HAUTEUR : 30 à 35 m

LONGÉVITÉ : faible

Pin Weymouth
Pinus strobus

ECOLOGIE : essence ornementale pouvant s'accomoder d'un léger ombrage à l'état juvénile. Rustique, à enracinement pivotant et latéral, craint le calcaire.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, cônes longs, essence monoïque.

HAUTEUR : 30 à 35 m

LONGÉVITÉ : élevée

Chêne liège
Quercus suber

ECOLOGIE : essence ornementale de pleine lumière, fuyant le calcaire, aimant l'humidité, à croissance lente.

CARACTÉRISTIQUES : feuillage persistant, écorce épaisse caractéristique, résistante au feu.

HAUTEUR : 10 à 15 m

LONGÉVITÉ : très élevée

Autres arbres et arbustes pouvant être plantés en accompagnement des arbres de haut jet :

Chêne pédonculé
Quercus robur

ECOLOGIE : essence de pleine lumière qui s'accommode des sols sablonneux.

CARACTÉRISTIQUES : port globuleux, feuillage caduc, croissance lente, gland pédonculé.

HAUTEUR : 20 à 30 m

LONGÉVITÉ : très élevée

Chêne sessile
Quercus petraea

ECOLOGIE : essence de demi-ombre, très plastique et à large amplitude trophique.

CARACTÉRISTIQUES : port globuleux, feuillage caduc, gland sessile, croissance lente.

HAUTEUR : 20 à 40 m

LONGÉVITÉ : très élevée

Chêne tauzin
Quercus pyrenica

ECOLOGIE : essence thermophile, de lumière, frugale, qui s'accommode des sols sablonneux.

CARACTÉRISTIQUES : beau port tortueux, petit arbre, feuillage caduc, à belles feuilles très découpées. Croissance lente.

HAUTEUR : 15 à 20 m

LONGÉVITÉ : élevée

Châtaigner
Castanea sativa

ECOLOGIE : essence thermophile qui s'accommode des sols sablonneux, fuit le calcaire.

CARACTÉRISTIQUES : port caractéristique, bois résistant, fruits comestibles. Croissance lente.

HAUTEUR : 25 à 35 m

LONGÉVITÉ : très élevée

Micocoulier de Provence
Celtis australis

ECOLOGIE : essence de pleine lumière, thermophile, qui s'accommode des sols sablonneux. Peut constituer une réponse adaptative au changement climatique. Croissance rapide.

CARACTÉRISTIQUES : port globuleux, feuillage caduc.

HAUTEUR : 15 à 25 m

LONGÉVITÉ : moyenne

Arbousier
Arbutus unedo

ECOLOGIE : essence de mi-ombre qui s'accommode des sols sablonneux.

CARACTÉRISTIQUES : port globuleux, feuillage caduc, fruits comestibles.

HAUTEUR : 8 à 10 m

LONGÉVITÉ : -

Noisetier
Corylus avellana

ECOLOGIE : essence de demi ombre. Croissance rapide.

CARACTÉRISTIQUES : monoïque, fruits comestibles.

HAUTEUR : 2 à 4 m

LONGÉVITÉ : faible

Autres essences feuillues adaptées

La liste ci-dessous (non exhaustive) est indicative et permettra de varier et de diversifier la palette persistante :

Erable plane (*Acer platanoides*) / Hauteur 20 à 25 m
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) / Hauteur 25 à 30 m
Erable champêtre (*Acer campestre*) / Hauteur 10 à 20 m
Robinier (*Robinia pseudoacacia*) / Hauteur 20 à30 m
Mimosa (*Acacia dealbata*) / Hauteur 8 à 12 m
Peuplier Blanc (*Populus alba*) / Hauteur 25 à 35 m
Tilleul (*Tilia platyphyllos*) / Hauteur 25 à 35 m
Charme (*Carpinus betulus*) / Hauteur 15 à 25 m
Eucalyptus (divers) / attention, ils sont très concurrentiels vis à vis des autres espèces
Alisier (*Sorbus torminalis*) / Hauteur 15 à 25 m
Tamaris (*divers, de France, de printemps*) / Hauteur 15 à 25 m
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) / Hauteur 2 à 6 m
Viorne lantane (*Sorbus torminalis*) / Hauteur 15 à 25 m
Viorne obier (*Sorbus torminalis*) / Hauteur 15 à 25 m
Neprun alaterne (*Sorbus torminalis*) / Hauteur 15 à 25 m
Olivier de Bohême (*Sorbus torminalis*) / Hauteur 15 à 25 m
Rosiers (*divers dont le saramenteux*) / Hauteur 15 à 25 m
Divers fruitiers de plus faible hauteur pourront également être plantés

Il serait également utile de consulter les carnets de plantations établis par le CAUE 85 sur des palettes proches, très complet : https://www.caue85.com/?portfolio=carnets-planter-dans

Nota Bene : Le Charme ainsi le Cyprès Lambert sont des essences allergènes

A l'est de la route bleue, cette liste peut également venir compléter les recommandations du fait de la nature des sols (terre végétale :

ESSENCES COMPLEMENTAIRES EST ROUTE BLEUE

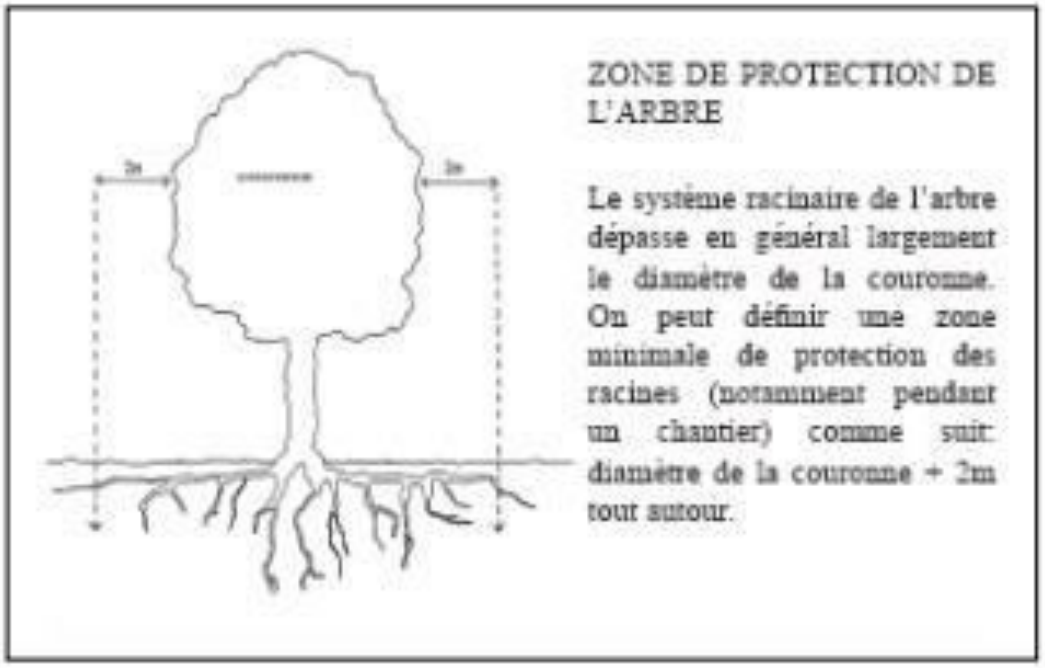
Cyprès de Provence (cupressus sempervirens)
Cèdre bleu (cedrus atlantica glauca)
Chêne pubescent (quercus pubescens)
Chêne rouge d'Amérique (quercus rubra)
*Chêne des marais (quercus palustris)
*Frêne commun (fraxinus excelsior)
*Frêne à fleurs (fraxinus ornus)
*Aulne glutineux (alnus glutinosa)
Orme champêtre (ulmus minor)
Bouleau verruqueux (betula pendula)
*Peuplier tremble (populus tremula)
*Saule pleureur (salix babylonica)
*Saule marsault (salix caprea)
Noyer (juglans regia)
Marronnier (aesculus hippocastanum)
Tilleul commun (tilia europaea)
Tilleul à petites feuilles (tilia cordata)
Tilleul argenté (tilia tomentosa)
Figuier (ficus carica)
Cormier (sorbus domestica)
Sorbier des Oiseleurs (sorbus aucuparia)
Sureau noir (sambucus nigra)

*Essence à planter de préférence en milieu humide.

Prévoyez l'emplacement futur de votre arbre en prenant en compte la hauteur et l'étalement du houppier (l'ensemble du feuillage) adulte, ainsi que ses besoins en lumière. Une distance raisonnable avec le futur bâti doit être respectée (4 mètres recommandés sur un terrain sans dénivelé).
Pensez également à respecter une distance de plantation de deux mètres minimum en limite de propriété et plus si possible.

ZONE DE PROTECTION

Les arbres conservés doivent fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi, il convient de ne pas les mettre en péril en déterminant un périmètre de protection comme suit :



Source : charte de l'arbre ville de Plérin

Dans ce périmètre, il est recommandé de proscrire la circulation de véhicules et engins lourds pendant le chantier de construction. Par ailleurs, ne pas réaliser de remblaiement ou déblaiement au niveau du collet de l'arbre et aucun décapage jusqu'à la limite du houppier. De plus, sur les terrains sablonneux, toute excavation peut entrainer une érosion qu'il convient de contenir.
Par ailleurs, il conviendra dans tous les cas de privilégier des matériaux drainants sur toutes les parcelles concernées par le boisement protégé afin de ne pas modifier les conditions hydriques du sol.
Enfin, chaque arbre conservé doit faire l'objet d'une protection spécifique :

ANNEXE 2
Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages – Plage de l'Océan

ANNEXE 3
Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages – Plage Branly

Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages

Plage de l'Océan

Annexe 2 au PLU

TABLE DES MATIÈRES

A-PROPOS INTRODUCTIF **P.04**

01- Rappel des enjeux liés au diagnostic p.05
02- Le cadre des recommandations p.06
03- Les points principaux des prescriptions p.07

B-RECOMMANDATIONS **P.08**

01- L'esprit du projet p.09
02- L'intégration au site p.11

03- L'implantation dans le site p.12
04- Le volume bâti p.13
05- Les façades p.14
06- Les terrasses et clôtures p.16
07- Les matériaux p.17
08- La signalétique p.21
09- Les principes de montage et démontage p.22
10- Les éléments techniques p.23
11- L'éthique du projet p.24

A - PROPOS INTRODUCTIFS

1- RAPPEL DES ENJEUX LIÉS AU DIAGNOSTIC

Afin d'assurer une intégration de qualité des structures dans le milieu dunaire, la commune de Saint-Brévin-les-Pins a fait appel au CAUE 44 (conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement) pour accompagner la commune dans l'élaboration de préconisations paysagères et architecturales.

Les enjeux

- Permettre au visiteur, lors d'une halte, de quitter le boulevard en franchissant les dunes pour s'immerger et apprécier le grand paysage . Concilier l'intégrité d'un grand paysage et une fragilité environnementale avec un usage de loisirs.

Pour ce faire :

- S'adapter à un environnement qui évolue continuellement,

- Regrouper ces haltes pour concentrer les flux avec une complémentarité des usages et articulation avec les activités municipales saisonnières,

- Protéger le milieu dunaire avec des accès aménagés et canalisés entre des zones dunaires protégées de tout accès et implanter les constructions au devant des dunes,

- Créer des constructions se fondant dans le paysage et anticiper une signalétique commune,

- Relier les installations par un même motif architectural : la toiture comme étalon.

2- LE CADRE DES PRESCRIPTIONS

En tant que cité balnéaire, Saint-Brévin-les-Pins voit son rythme s'intensifier l'été. Les équipements doivent s'adapter, l'offre commerciale et de services s'intensifie, et l'animation se déplace de la ville vers le front de mer. Dans cette dynamique, la commune souhaite s'engager dans une reprise de la gestion des concessions des plages à l'échelle communale, afin de mieux articuler le cœur de bourg et le front de mer.

Les recommandations architecturales et paysagères portent sur les locaux clos couverts, mais aussi, les espaces couverts/ombragés, les machineries techniques et les accès.
Les concessions auront toutes un point commun : elles seront démontées chaque année et seront présentes au maximum du 15 mars au 15 novembre, période de montage et démontage comprises.

Rappel des enjeux règlementaires

Ce document vient en complément des règlementations en vigueur à savoir :

- La loi littoral
- Le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux)
- Le SPR (Site Patrimonial Remarquable)
- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- Le PCS (Plan Communal de Sauvegarde)

3- LES POINTS PRINCIPAUX DES PRESCRIPTIONS

UNE AUTRE TEMPORALITÉ DES CONCESSIONS DE PLAGES

Le projet de reprise des concessions de plages implique un changement de temporalité dans la réflexion du projet. En effet, les concessions qui varient aujourd'hui entre 1, 3 et 5 années, peuvent être pensées dans une logique de 12 ans maximum.

Ce changement de temporalité de projet implique un changement de focale en terme de :

- **Durabilité des constructions**
- **Meilleure intégration avec le site**

LES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES ABORDÉES

En ce sens, les prescriptions se déclinent en une succession de thématiques structurantes, adaptée à l'entité paysagère (milieu dunaire). Ces thématiques sont transversales.

Les thématiques traitées sont :

01- L'esprit du projet
02- L'intégration au site
03- L'implantation dans le site
04- Le volume bâti
05- Les façades
06- Les terrasses et clôtures
07- Les matériaux
08- La signalétique
09- Les principes de montage et démontage
10- Les éléments techniques
11- L'éthique du projet

B-PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

1-L'ESPRIT DU PROJET

1- Développer un environnement qualitatif, spécifique au territoire.

2- S'inspirer des caractéristiques paysagères et historiques existantes à Saint-Brévin-les-Pins :

- La plage avec ses horizontalités, ses vues panoramiques, son vent, son odeur iodée,
- La dune et son paysage rasant,
- La pinède, avec ses verticales, son bois, ses espaces ombragés,
- L'activité nautique, avec ses voiles, ses couleurs, son mouvement, ses balancements,
- Ses micro-architectures, avec ses cabanes de plages, ses carrelets, ses blockhaus.

3- Innover.

Des structures démontables qui intègrent les problématiques actuelles : l'éthique du projet, la durabilité des matériaux et sa dimension recyclée.

1-L'ESPRIT DU PROJET

S'INSCRIRE DANS L'HORIZONTALITÉ DU PAYSAGE.

L'écriture architecturale d'ensemble s'appuie sur des principes simples :

- Se fondre dans le paysage de la dune,
- Affirmer une lecture horizontale du paysage,
- Valoriser la grande échelle de perception des étendues de plage et d'océan.

EXEMPLES :

01 Les quais de la Bernerie en Retz (forma6) :
02 Les bords de plages de la Bernerie en Retz (forma6) :
03 Restaurant de bord de plage à La baule : Intégrer la machinerie technique dans une facade épaisse et soignée depuis le remblai
04 Restaurant sur la plage à La Baule : une structure préfabriquée bidimensionnelle en bois : un péristyle couvert et des espaces couverts au centre, une toiture plate
05,06 Restaurant à La Baule
07 Référence de restaurant avec toiture pergola

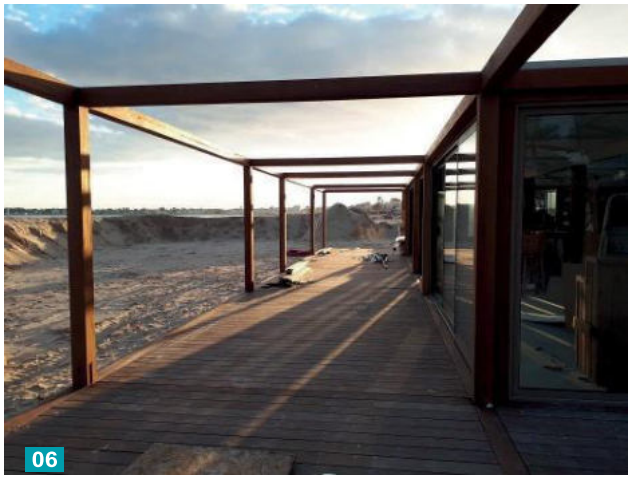
01

02

03

04

05


06

07

2-L'INTÉGRATION AU SITE

Dimension paysagère

Les composants paysagers riment avec grandes étendues de sable, lignes horizontales de la mer, de la plage, teintes fondues dans les beiges, les gris, les bleus, les verts, variant avec la luminosité, la météorologie. Les accès, les terrasses, les clôtures, l'éclairage doivent se fondrent dans ce vocabulaire pour rester les plus discrets et mettre l'accent sur la force du littoral.

Dimension architecturale

Une écriture architecturale d'ensemble qui vient servir le paysage par un emploi de matériaux naturels et des formes unifiant les différentes activités, partagées entre les plages de l'Océan, de Pressigny et des Rochelets.

3-L'IMPLANTATION DANS LE SITE :

a- Le périmètre d'implantation :

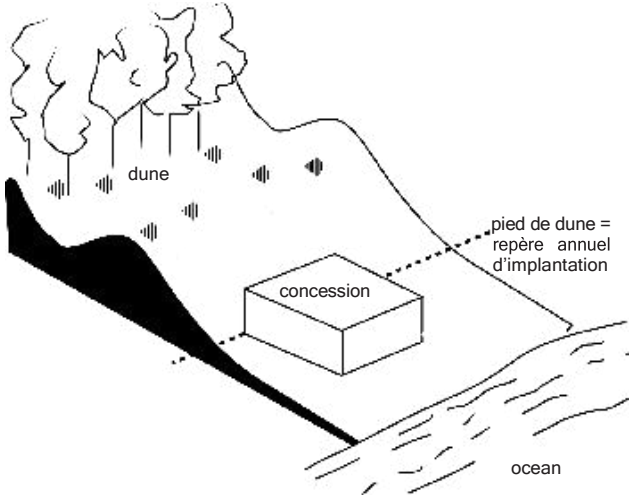
Au vu du déplacement des limites naturelles (dunes grises et blanches, niveau de haute mer) et règlementaires (périmètre de la zone Choc), il sera envisagé un périmètre variable, permettant avant tout une accroche des concessions en pieds de dune. Le périmètre devra permettre une adaptation annuelle de l'implantation de la structure afin d'éviter un « enfouissement progressif » de la concession dans la dune, ou un isolement de celle-ci vis-à-vis de la dune.

b- Les terrasses :

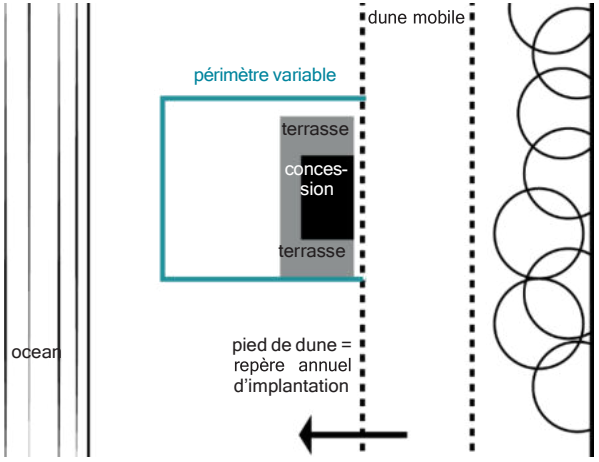
Les terrasses pourront se développer de chaque côté du bâtiment. Elles seront composées de platelage bois, en harmonie avec le chemin des dunes.

c- les clôtures :

La ganivelle est un motif approprié pour faire le lien entre aménagements paysagers et équipements éphémères, en continuité et fondues dans le paysage environnant.



PRINCIPE PARTAGE :
Axonométrie schématique d'implantation en milieu dunaire



Plan d'implantation schématique en milieu dunaire

4-LE VOLUME BÂTI :

- LE MILIEU

Dans le paysage dunaire, l'implantation se fera systématiquement au devant des dunes, avec une adaptation annuelle.

Les constructions s'appuieront sur une même logique de perception.

La construction étirera les horizontales dans le paysage, notamment par une toiture-terrasse unifiant l'ensemble de l'aménagement.

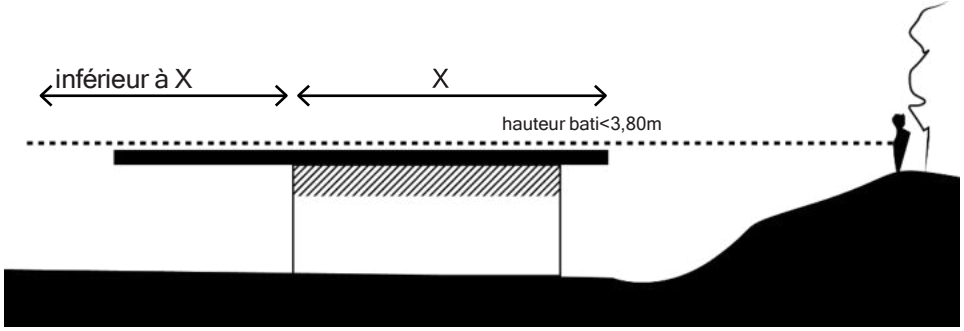
Le toit aura une hauteur maximale hors-tout de 3,80m , permettant ainsi de préserver une vue sur le littoral aux piétons situés en haut de la dune. Une surhauteur sera étudiée au cas par cas, s'il est nécessaire de masquer un dispositif pour groupes techniques (VMC,...) qui ne pourrait s'implanter ailleurs.

Cette toiture sera l'identité du bâtiment depuis la dune et sera pensée comme un seul élément couvrant les espaces intérieurs (clos couvert) et les terrasses.

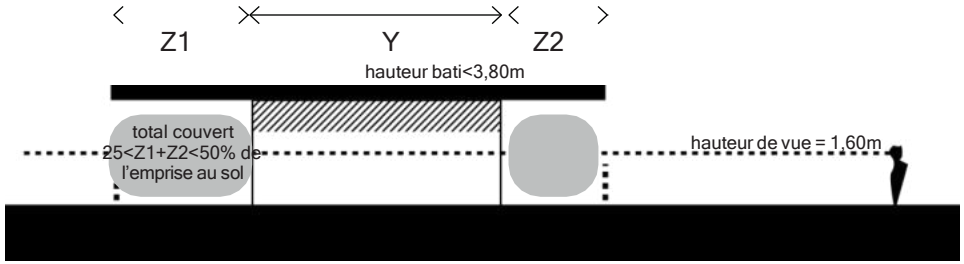
Dans le sens Est Ouest, cette toiture débordera du volume clos couvert dans une proportion libre sur la façade littorale sans dépasser la terrasse .

En façade arrière, elle sera limitée à un débord de 1,00m environ.

Dans le sens Nord-Sud, cette toiture débordera du volume clos couvert dans une proportion comprise entre 25 et 50%, de part et d'autre de la façade sud et de la façade nord (25%Y <Z1+Z2< 50%Y)



Est-Ouest: Coupe transversale de principe d'implantation, des hauteurs et des espaces couverts



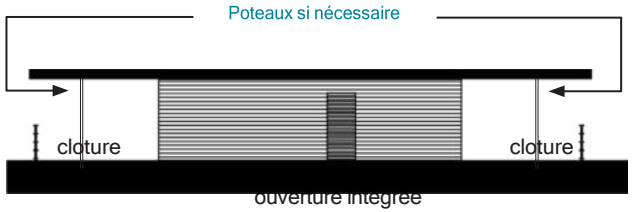
Nord-Sud: Coupe transversale de principe d'implantation, des hauteurs et des espaces couverts

5-LES FAÇADES :

Une même attention sera nécessairement apportée aux 5 façades des bâtiments : façades nord, sud, est ouest, ainsi que la toiture. Pour autant, chacune aura ses spécificités en accord avec le parti pris paysager.

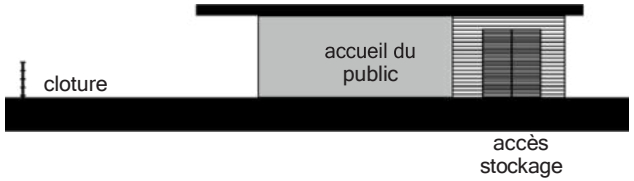
Au niveau des Rochelets, il sera nécessaire de regrouper l'ensemble des activités (cabine, zone transat club de plage...) d'un même gestionnaire sous

la même toiture. La toiture sera plus ou moins longue. Les parties «buvettes» seront a privilégier au sud-ouest, en lien avec un espace de terrasse couvert favorisant les appropriations d'après midi et de soirée.



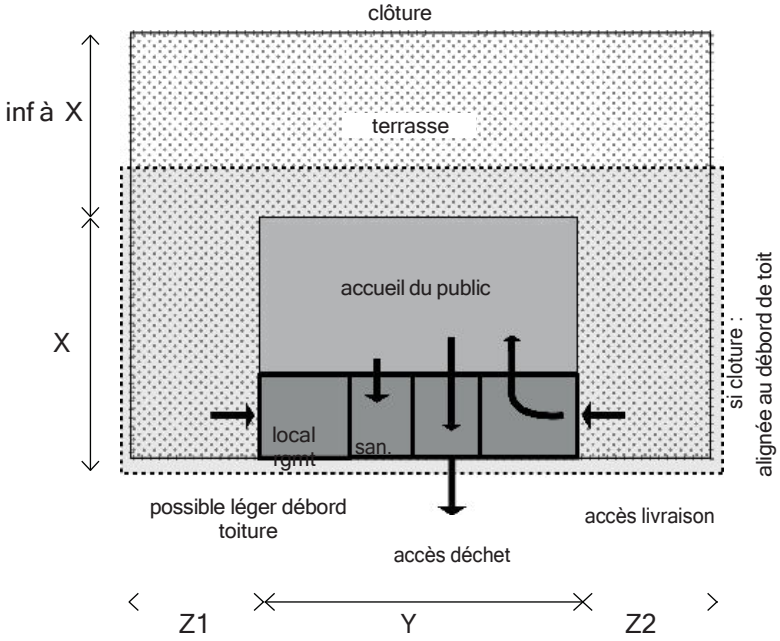
- La façade arrière :

Elle sera la première façade visible venant depuis le boulevard. Elle sera traitée en cohérence avec les deux façades latérales, dans des matériaux et teintes en accord avec le grand paysage (cf paragraphe sur la matérialité).



- Les façades latérales

Elles seront dans des matériaux et teintes en accord avec le grand paysage (cf paragraphe sur la matérialité)et rassembleront l'ensemble des éléments de signalétique : visible tant depuis le littoral que depuis les dunes.



Plan schématique en milieu dunaire

- La façade littorale

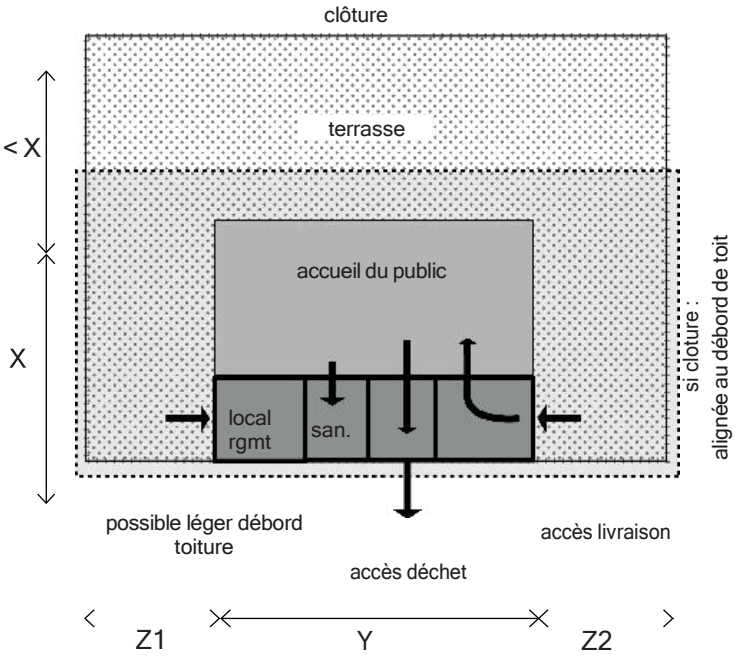
Elle sera largement vitrée (vitrage sans teint).

(se reporter également au chapitre menuiserie)

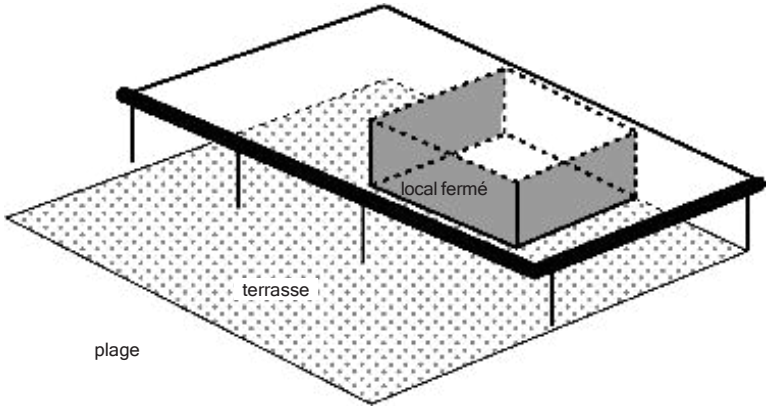
Ce sera la façade libre d'expression des bâtiments.

- La toiture :

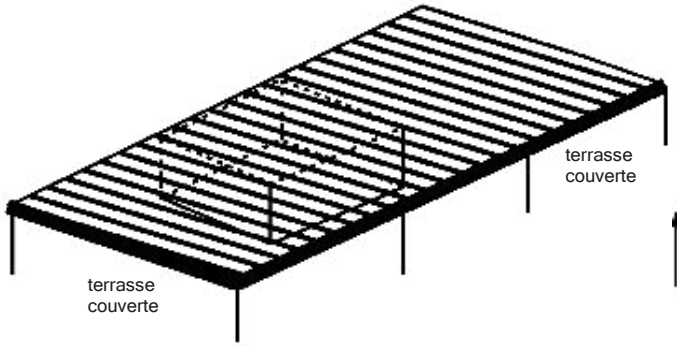
Elle devient la façade principale du bâtiment. Lorsque l'on vient du boulevard de l'océan, en promontoire depuis la dune, elle sera plate, et pourra être en bardage ondulé unifié ou en textile type bâche unifiée et monochrome. Les espaces à ombrager seront intégrés dans le dessin de la toiture. Tous les éléments techniques, autres que les évacuations nécessaires à la sécurité du bâtiment et ne pouvant être déportées en façade, devront être habillés et rendus non visibles.



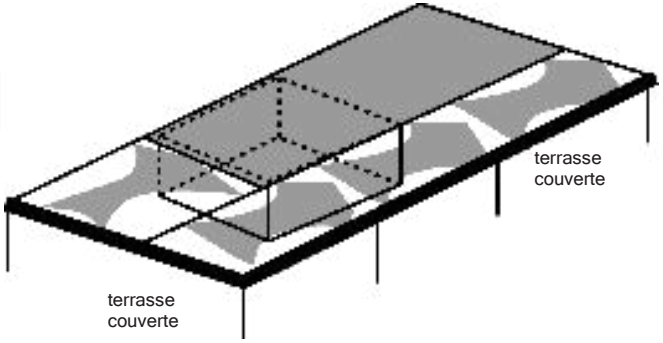
Axonométrie de principe



Principe de surtoiture bardeau bois avec couverture terrasse fixe (pergola)



Principe de toiture textile avec couverture amovible (toile tendue)



6-LES TERRASSES ET CLÔTURES

Les terrasses seront en bois, en correspondance avec les matériaux mis en oeuvre pour le bâtiment. Elles seront accolées au bâtiment, mais pourront être couvertes ou non. Leur emprise dépend des débords de toiture.

Sur les façades latérales, la terrasse n'ira pas au delà du débord de toit.

En façade littorale, sa profondeur sera inférieure à l'épaisseur du bâtiment, y compris débord de toit de la façade arrière (X)

Le calepinage des terrasses privilégiera un seul sens de mis en oeuvre.

principe de terrasse bois et couverture amovible autorisée

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront limitées à l'emprise des terrasses.

Les clôtures seront composées d'éléments verticaux en bois type tasseaux (en correspondance avec les matériaux mis en oeuvre pour le bâtiment) et seront ajourées (proportion de vide > à 40% entre tasseaux). Les ganivelles seront privilégiées.

-L'ajout d'éléments vitrés transparents non-teintés sera toléré en doublage de clôture.

La hauteur totale des clôtures sera inférieure à 1,60m .

principe de terrasse bois autorisée

principe de terrasse bois autorisée

7-LES MATERIAUX

PRÉAMBULE

Dans une logique d'insertion paysagère et de développement d'un paysage balnéaire estival, les projets devront mettre en avant des matériaux qualitatifs et adaptés au conditions climatiques brévinoises.

La mise en place des matériaux répondra à une double logique :

-Définir une architecture d'ensemble cohérenteet harmonieuse entre le paysage et les différentes concessions,

-identifier des espaces d'expression libre permettant une distinction entre chacune des installations.

VERS LE CRADDLE TO CRADDLE ?

Surtout, les constructions ayant une durabilité à moyen terme (12 ans), inférieure à la durée de vie des matériaux, les projets pourront prendre en compte la démarche «craddle to craddle». Par cette ambition il s'agit de réfléchir les projets dans leur cycle de vie globale, et notamment d'anticiper la déconstruction, le démontage et le recyclage des matériaux employés.

À titre d'exemple, les ossatures bois pourront être réemployées, le bardage pourra être recyclé en platelage bois s'il est en châtaigner, les ossatures secondaires pourront être reconverties en ganivelles, etc....

LES FAÇADES :

Les projets privilégieront un emploi de bardage bois en façade.

- Le bois employé sera conforme aux règlementations en vigueur sur le littoral (classe 3), tel que le châtaigner, le peuplier THT, le peuplier, le pin. Le douglas sera toléré.

Les essences exotiques et le robinier seront proscrits.

Pour le bois, viser d'abord la notion de traçabilité, avec seulement des bois PEFC.

- Interdiction du plastique et du panneau type trespa en façade.

Les enveloppes géo-textiles seront autorisées.

- Le bois ne sera pas verni et les teintes naturelles seront privilégiées.

La mise en oeuvre sera libre, en accord avec la perception du paysage.

LES MENUISERIES

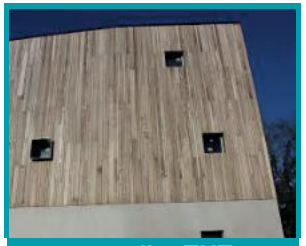
- Les menuiseries seront prioritairement en aluminium ou en bois.

- Elles seront de teinte naturelle similaire aux matériaux de construction (teinte due au vieillissement des matériaux anticipée).

- Les menuiseries PVC seront proscrites.

pins

peuplier



peuplier THT

châtaignier

sur toiture bardeau bois

tuiles-bois

7-LES MATERIAUX

LES TOITURES

Les toitures en revêtement métallique ou zinc seront proscrites, pour des raisons d'effet paroi chaude.

Les toitures géotextiles seront acceptées, dans un coloris conforme au nuancier.

Les sur-toitures en bardeau de bois seront acceptées. Le pare-pluie sera plus foncé que le bois mis-en-oeuvre dans le cas ou la sur-toiture sera ajourée.`

Les acrotères et débords de toitures ne seront pas de la même teinte que le bardage des façades (pourront être colorés, ou d'un autre bois) dans une logique de valorisation de l'horizontale dans le paysage.

Exemple de sur toiture toile tendue et géotextile autorisée

Exemple de sur toiture bois autorisée

Exemple de sur toiture toile tendue et géotextile autorisée

Exemple de sur toiture bois autorisée

Exemple de sur toiture toile tendue et géotextile autorisée

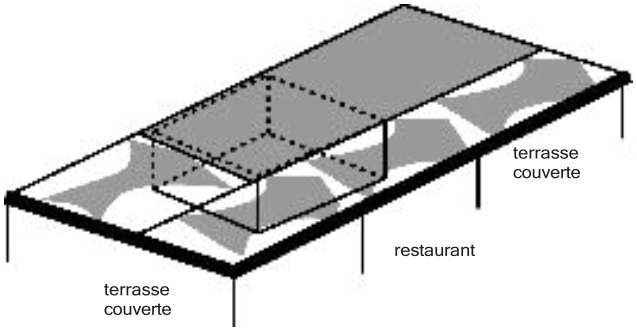
Exemple de sur toiture bois autorisée

7-LES MATERIAUX

LES DISPOSITIFS COMPLÉMENTAIRES

Les dispositifs d'ombrages, d'occultation et de signalétique déclineront le motif de la voile élément identitaire du littoral brévinois. Dans le cas de toiles tendues, il faudra qu'elles fassent partie intégrante de la toiture (cf schéma ci après)

Principe de toiture textile avec couverture terrasse amovible (toile)



Cela permet :

- d'intégrer une modularité en fonction du climat (surchauffe, luminosité, exposition au vent)

- d'intégrer un élément dynamique dans l'aménagement, (le vent faisant bouger les voiles)

- de laisser une liberté d'interprétation du motif entre les différentes structures (formes, couleurs, dimension)

Au dessus de la ligne d'horizontalité (acrotère de la toiture), aucun élément graphique et d'expression libre ne sera autorisé

L'expression libre pourra se faire par : le choix du mobilier, la couleur et la forme des voiles, le choix de l'enseigne, la couleur de traitement de l'acrotère.

COLORIMETRIE

Les couleurs dominantes des espaces d'expression libres s'inscriront dans le nuancier choisi par la commune

- le bal des spis : reprend la gamme chromatique des voiles des nouveaux sport de glisse de mer, développés au Pointeau

Nuancier 02

7-LES MATERIAUX

orientation : principe de clôture vitrée sans teint autorisé

orientation : principe de clôture bois ajouré autorisé

orientation : principe de clôture bois ajouré autorisé

orientation : principe de clôture bois ajouré autorisé

proscription : clôture bois pleine

orientation : principe de clôture bois ajouré autorisé

orientation : principe de clôture bois ajouré autorisé

proscription : toile tendue ajourée sur clôture

8-LA SIGNALETIQUE

- LE MILIEU DUNAIRE :

La réflexion sera portée à double echelle :

- l'échelle du milieu :

La signalétique sera perenne et identifiera autant les services, les espaces d'activités balnéaires que les concessions de plage, dans une logique d'intégration de la signalétique à l'échelle du front de mer.

Ainsi elle permettra de s'orienter de part et d'autre de la dune, tant venant de la plage vers le bourg, que du bourg vers la plage, sur le secteur allant de l'avenue Edouard Branly jusqu'à l'avenue des Pierres Couchées.

L'ensemble de la signalétique à développer peut etre perenne ou démontable (saisonnalité du paysage)

- l'échelle des concessions :

Aucune enseigne ne sera implantée frontalement au littoral, mais sur les façades latérales des bâtiments (visibilité depuis la dune)

Pour chaque concession, une enseigne sera autorisée entre le chemin de la dune descendant à la plage et le commerce, pour le rendre visible depuis le boulevard.

Oriflamme inspiré de la voile

9-PRINCIPE DE MONTAGE ET DÉMONTAGE

Les principes de montage et démontage devront être présentés :

- Afin d'évaluer l'impact sur le milieu (types d'engins utilisés...)

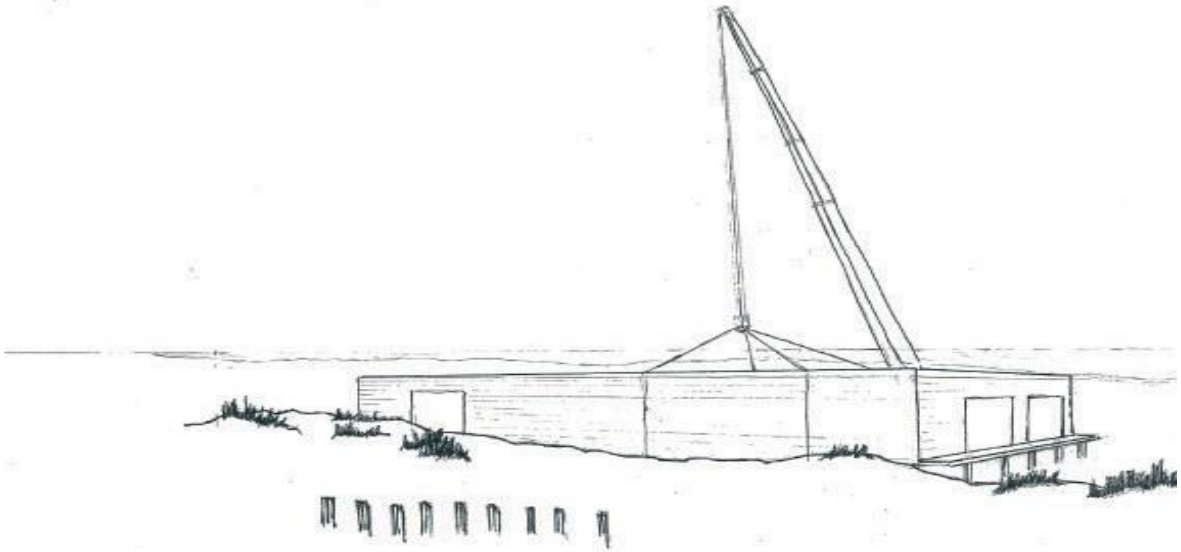
- Afin de justifier de l'adéquation de la conception de la structure pour assurer sa durabilité.

L'intervention de montage ou de démontage devra être la moins pertubante pour la circulation et l'environnement, sans pour cela interdire l'approche de camions grues pour faciliter le chargement / le déchargement.

La solution retenue par l'exploitant devra favoriser un temps d'intervention rapide.

Etat de restitution de la plage:

Le prinicipe obligatoire est d'assurer la remise en état de la plage après chaque démontage, sans aucune trace apparente sur la plage, ni dans le sable.



10-LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les locaux techniques

Ils seront intégres au volume bâti principal.

Les énergies renouvelables

Raccordés au réseau existant en attente, les modules peuvent collecter l'énergie (eaux de pluie,vent) et réutiliser des énergies renouvelables.

Les panneaux photovoltaïques seront à proscrire en façade et en toiture des structures en milieu dunaire.

Le réseau électrique :

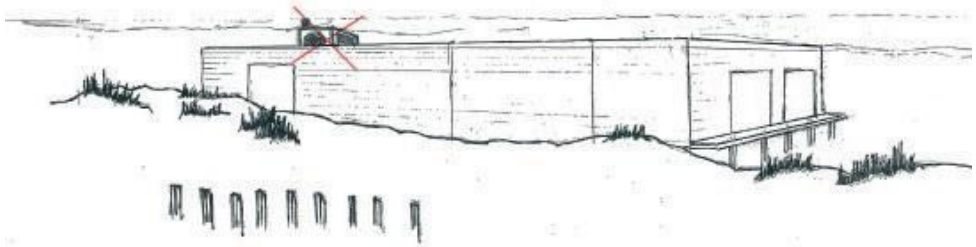
L'ensemble du dispositif (boitier , compteur etc..) sera intégré au volume principal.

Le local poubelle

L'aménagement d'un local poubelles sera obligatoire et intégré à l'enveloppe.

Les groupes techniques, machineries

Les machineries techniques seront prioritairement disposées en façade arrière et obligatoirement habillées pour être rendues non visibles.



11-L'ÉTHIQUE DU PROJET

Philosophie de projet :

La commune souhaite encourager les porteurs de projet à défendre une éthique constructive.

En ce sens, il sera favorisé des procédés constructifs maitrisés par les entreprises locales.

Aussi, l'origine des matériaux sera si possible locale.

La labellisation :

L'emploi de bois en ossature ou bardage impliquera nécessairement une traçabilité des matériaux.Pour le bois, viser d'abord la notion de traçabilité, avec seulement des bois PEFC

L'obtention de la certification HQE ne sera pas nécessaire.

Il sera d'avantage question d'intégrer la question spécifique de la temporalité du projet.

L'ambition des constructions est à durée moyenne. Dès lors, il s'agira de penser le projet dans son ensemble avec la démarche «craddle to craddle» et d'anticiper les notions de démontable, de recyclable (possibilité de réemploi du chataîgner pour l'espace public : mobilier, platelage, etc...) et de biodégradable.

Opération temporaire avec réseau adapté à Paris

Maison démontable à Londres

Architecture démontable Biodégradable (Dominic Stevens)

Architecture démontable Biodégradable (Dominic Stevens)

Mairie de Saint-Brevin-les-Pins
1 place de l'Hôtel de Ville
44250 Saint-Brevin-les-Pins
Tél. 02 40 64 44 44
www.saint-brevin.fr

www.saint-brevin.fr

SAINT-BREVIN-LES-PINS

Prescriptions paysagères et architecturales pour les installations éphémères des plages :

Plage Branly

Annexe 3 au PLU

TABLE DES MATIÈRES

A-PROPOS INTRODUCTIF **P.05**

1- Rappel des enjeux liés au diagnostic p.05
2- Le cadre les recommandations p.06
3- Les points principaux des prescriptions p.07

B-PRESCRIPTIONS **P.08**

1- L'esprit du projet p.09
2- L'intégration au site p.11
3- L'implantation dans le site p.12
4- Le volume bâti p.13
5- Les façades p.14
6- Les matériaux p.15
7- La signalétique p.17

8- Les principes de montage et démontage p.17
9- Les éléments techniques p.18
10- L'éthique du projet p.19

A - PROPOS INTRODUCTIFS

1- RAPPEL DES ENJEUX LIÉS AU DIAGNOSTIC

Afin d'assurer une intégration de qualité des structures dans le milieu dunaire, la commune de Saint-Brevin-les-Pins a fait appel au CAUE 44 (conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement) pour accompagner la commune dans l'élaboration de préconisations paysagères et architecturales.

Les enjeux en milieu urbain, entre ville et plage

- Permettre aux visiteurs de faire une halte entre ville et plage.

- Requalifier un remblai urbain, routier.

- Les constructions éphémères sont installées sur la partie haute de la plage. Elles constituent une nouvelle couture entre la plage et le cadre urbain. Leur perception est double : depuis le remblai et depuis la plage.

2- LE CADRE DES PRESCRIPTIONS

En tant que cité balnéaire, Saint-Brevin-les-Pins voit son rythme s'intensifier l'été. Les équipements doivent s'adapter, l'offre commerciale et de services s'intensifie, et l'animation se déplace de la ville vers le front de mer. Dans cette dynamique, la commune souhaite s'engager dans une reprise de la gestion des concessions des plages à l'échelle communale, afin de mieux articuler le coeur de bourg et le front de mer.
Les prescriptions architecturales et paysagères portent sur les locaux clos couverts, mais aussi, les espaces couverts/ombragés, les machineries techniques et les accès.
Les concessions auront toutes un point commun : elles seront démontées chaque année et seront présentes au maximum du 15 mars au 15 novembre, période de montage et démontage comprises.

Rappel des enjeux règlementaires

Ce document vient en complément des règlementations en vigueur à savoir :

- La loi littoral
- Le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux)
- Le SPR (Site Patrimonial Remarquable)
- Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- Le PCS (Plan Communal de Sauvegarde)

3- LES POINTS PRINCIPAUX DES PRESCRIPTIONS

UNE AUTRE TEMPORALITÉ DES CONCESSIONS DE PLAGES

Le projet de reprise des concessions de plages implique un changement de temporalité dans la réflexion du projet. En effet, les concessions qui varient aujourd'hui entre 1, 3 et 5 années, peuvent être pensées dans une logique de 12 ans maximum.

Ce changement de temporalité de projet implique un changement de focale en terme de :

- Durabilité des constructions
- Meilleure intégration avec le site

LES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES ABORDÉES

En ce sens, les prescriptions se déclinent en une succession de thématiques structurantes, adaptées à l'entité paysagère. Ces thématiques sont transversales.

Les thématiques traitées sont :

1- L'esprit du projet
2- L'intégration au site
3- L'implantation dans le site
4- Le volume bâti
5- Les façades
6- Les matériaux
7- La signalétique
8- Les principes de montage et démontage
9- Les éléments techniques
10- L'éthique du projet

B-PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

1-L'ESPRIT DU PROJET

1- Développer un environnement qualitatif, spécifique au territoire.

2- S'inspirer des caractéristiques paysagères et historiques existantes à Saint-Brevin-les-Pins :

- La plage avec ses horizontalités, ses vues panoramiques, son vent, son odeur iodée.

- La dune et son paysage rasant.

- Ses micro-architectures, avec ses cabanes de plages, ses carrelets, ses blockhaus.

3- Innover.

Des structures démontables qui intègrent les problématiques actuelles : l'éthique du projet, la durabilité des matériaux et sa dimension recyclée.

1-L'ESPRIT DU PROJET

EN MILIEU URBAIN : SURJOUER L'ASPECT BALNÉAIRE & ESTIVAL

Adapté au parcours du piéton le long du boulevard Padioleau, les concessions et aménagements participent de l'ambiance balnéaire du remblai. Les mobiliers, accessoires et autres évoqueront la halte, le repos, dans un esprit apaisant, entre contemplation du littoral et pratiques ludiques.

Ainsi l'imaginaire évoqué se référera tout autant aux cabanes de plages, aux alignements de parasols colorés, aux transats, pergolas, guinguettes.

01 Cabines de stockage (plages de Deauville) : Donner un rythme dans le paysage par la répétition du motif. la charte colorimétrique comme éléments de singularité
02 Les cabanes de plages à Dieppe
03 Les cabanes de plages à Berck
04 Le mobilier d'agrément (plages de Deauville): Encadrer l'esthétique du «petit mobilier» pour définir une ambiance d'ensemble
05 Le mobilier urbain (La plage de la Bernerie en retz) Proposer un mobilier de détente et des espaces ombragés favorisant une utilisation longue et ludique
06 cabanes en toile au Pouliguen Les structures sont perennes et les toiles sont installées et désinstallées tous les jours.
07 Cabanes de plages à Batz-sur-Mer

01

02

03

04

05

06

07

2-L'INTÉGRATION AU SITE

- UN MILIEU URBAIN :

Dimension paysagère

Un projet de réaménagement de l'ensemble du boulevard Padioleau pourrait avoir lieu ultérieurement. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère et urbaine spécifique.

Dimension architecturale

Une écriture architecture qui se réfère à l'imaginaire balnéaire d'après guerre : cabanon, couleurs, etc. **L'architecture portera une attention particulière à l'échelle du piéton : les bâtiments homogènes seront à éviter, au profit de volumes plus fragmentés, qui donnent un rythme à l'échelle du trajet linéaire des piétons sur le boulevard.**

3-L'IMPLANTATION DANS LE SITE

- UN MILIEU URBAIN

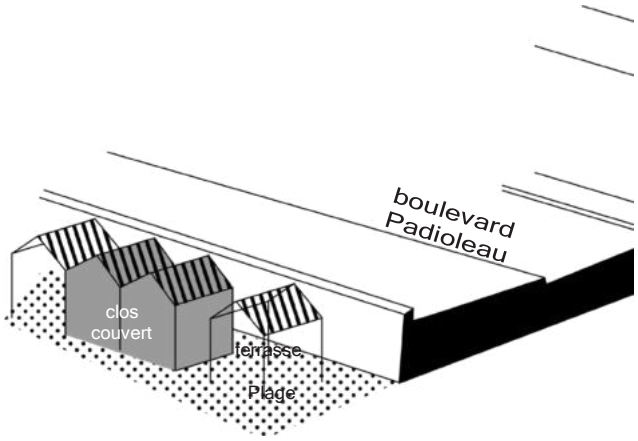
a- Le périmètre d'implantation :

Les bâtiments s'implanteront à l'aplomb du mur de soutènement du boulevard ou en retrait lorsque le platelage longe ce mur.

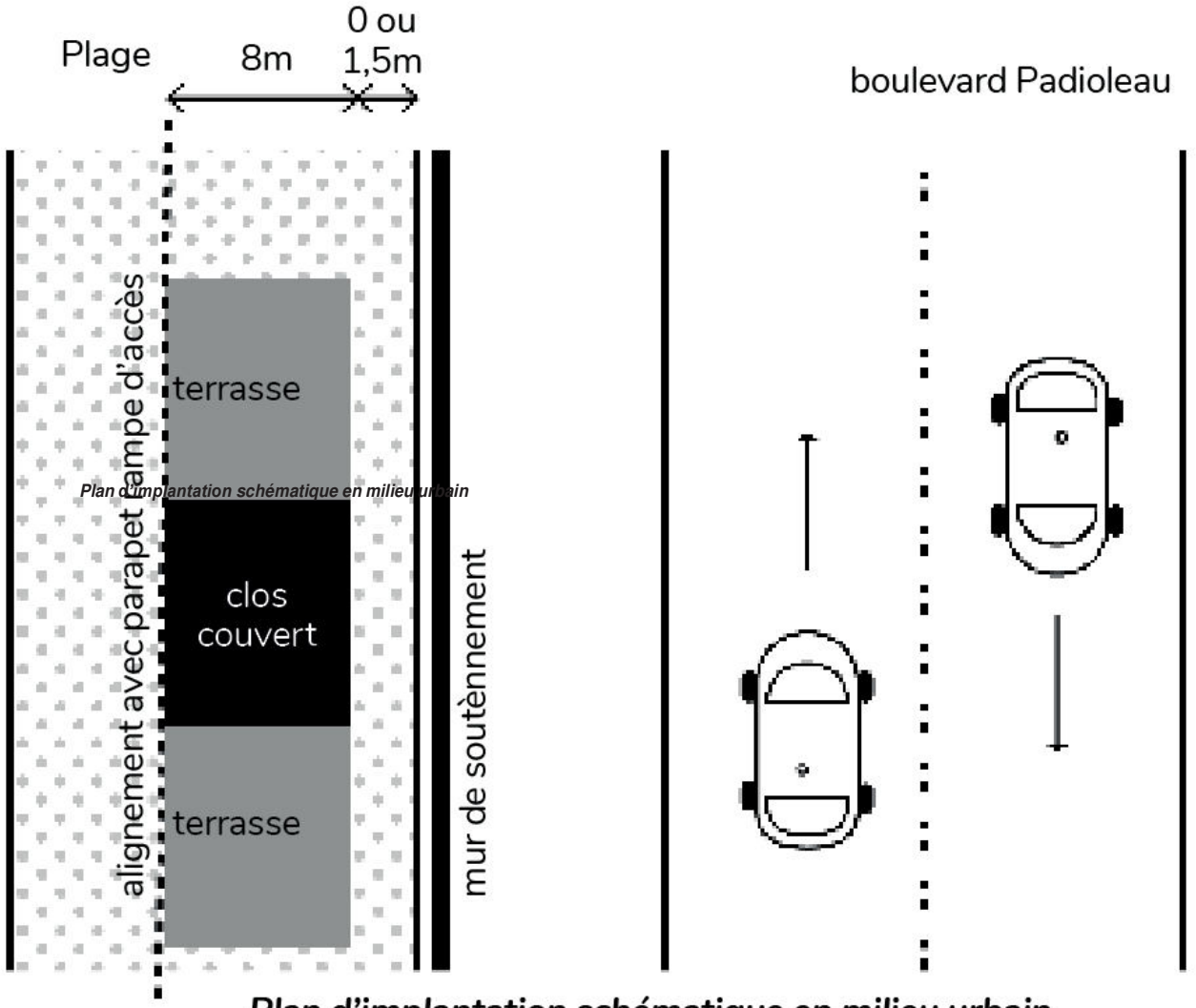
b- Les cabines de plages :

Elles s'implanteront au plus près du mur de soutènement, avec un retrait vis-à-vis de celui-ci, si nécessaire, pour des facilités d'entretien. Elles ne comporteront pas de plancher, afin d'éviter les phénomènes «de trou» liés aux mouvements de sable.

Elles pourront être en dur (bois) ou en souple (textile).



Axonométrie schématique d'implantation en milieu urbain



Plan d'implantation schématique en milieu urbain

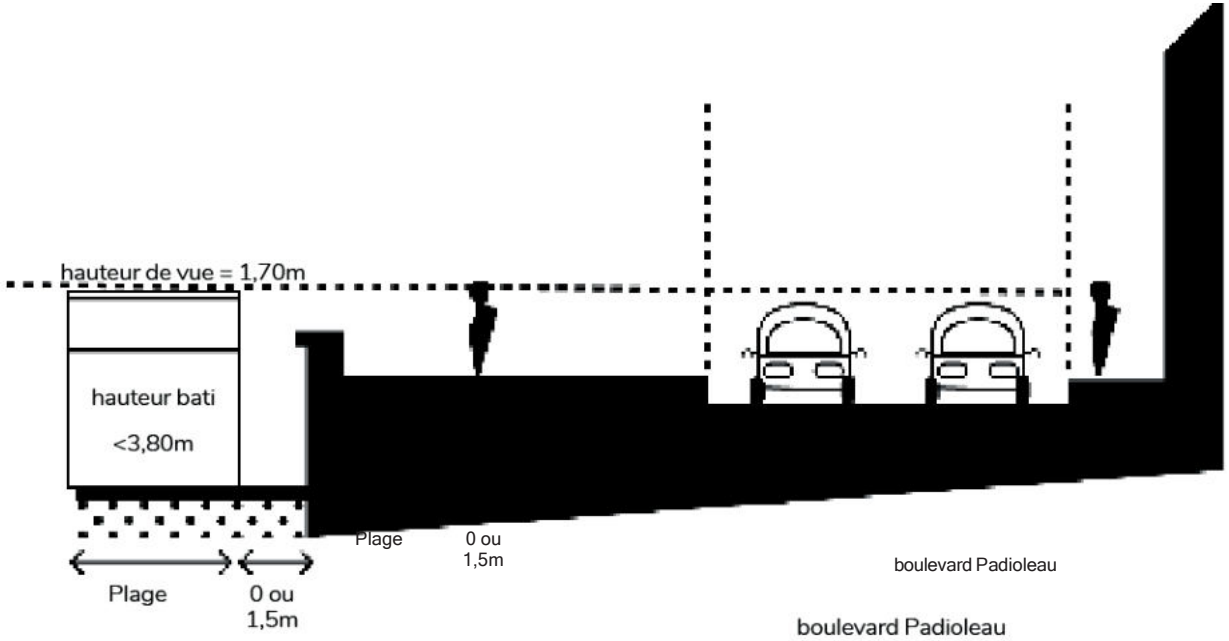
4-LE VOLUME BÂTI

Les volumes reprendront le principe de la cabane de jardin et ne dépasseront pas une hauteur de 3,80m hors tout, afin de ne pas totalement boucher les vues depuis le boulevard.

Dans une logique d'adaptation au parcours piéton, les volumes seront visuellement fragmentés. Afin d'éviter un linéaire de façade long et homogène, les linéraires seront séquencés visuellement sur des longueurs maximum de 4,00 mètre linéaire (par forme de toit, revêtements, retraits, etc.)

Les terrasses pourront être couvertes, mais seront dissociées des volumes clos-couvert en reprenant le principe volumétrique de la cabane de jardin.

Les cabanes de plages reprendront ce principe.



5-LES FAÇADES

La façade principale du bâtiment sera la façade donnant sur la plage.

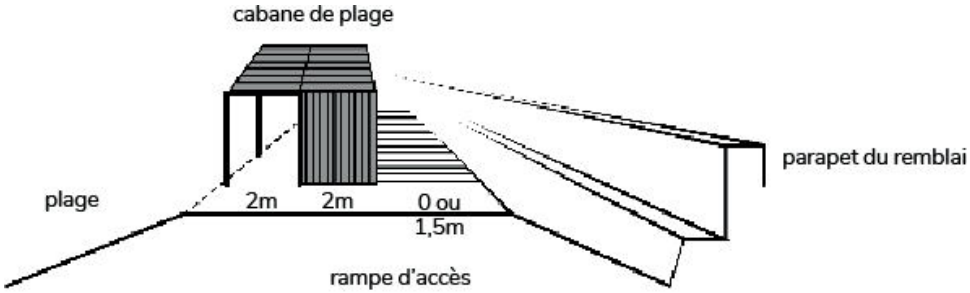
Le linéaire sera composé de la manière suivante : le volume sera décomposé en N séquences L, toutes inférieures à 4,00m.

La hauteur maximale des façades est de 3,80m hors tout, et ne doit pas dépasser la hauteur du boulevard + 1,70m (c'est-à-dire niveau de l'horizon des piétons parcourant le boulevard Padioleau)

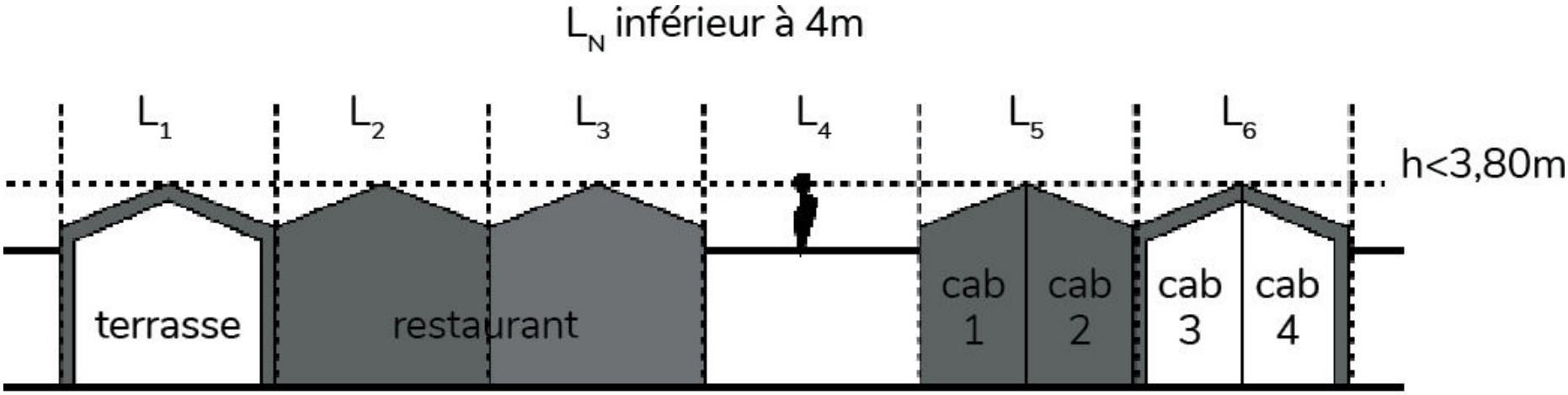
Le local technique sera intégré au volume et accessible depuis le boulevard.

Les modules de 4,00m de largeur rassembleront les cabines 2 par 2.

Les enseignes seront visibles depuis le boulevard et depuis la plage, à une hauteur inférieure à 4,50m



Perspective de principe depuis la rampe d'accès à la plage



Élévation schématique depuis la plage de la Courance

6-LES MATÉRIAUX

PRÉAMBULE

Dans une logique d'insertion paysagère et de développement d'un paysage balnéaire estival, les projets devront mettre en avant des matériaux qualitatifs et adaptés au conditions climatiques brévinoises.

La mise en place des matériaux répondra à une double logique :

-Définir une architecture d'ensemble cohérenteet harmonieuse entre le paysage et les différentes concessions

-Identifier des espaces d'expression libre permettant une distinction entre chacune des installations.

VERS LE "CRADDLE TO CRADDLE" ?

Surtout, les constructions ayant une durabilité à moyen terme (12 ans), inférieure à la durée de vie des matériaux, les projets devront prendre en compte la démarche "craddle to craddle". Par cette ambition il s'agit de réfléchir les projets dans leur cycle de vie globale, et notamment d'anticiper la déconstruction, le démontage et le recyclage des matériaux employés.

À titre d'exemple, les ossatures bois pourront être réemployées, le bardage pourra être recyclé en platelage bois s'il est en châtaigner, les ossatures secondaires pourront être reconverties en ganivelles, etc.

LES FAÇADES :

Les projets privilégieront un emploi de bardage bois peint en façade.

-Le bois employé sera conforme aux règlementations en vigueur sur le littoral (classe 3), tel que le châtaigner, le peuplier THT, le peuplier, le pin. Le douglas sera toléré.

Les essences exotiques et le robinier seront proscrits.

Pour le bois, viser d'abord la notion de traçabilité, avec seulement des bois PEFC.

- Interdiction du plastique et du panneau type trespa en façade

Les enveloppes géo-textiles seront autorisées.

Les teintes colorées seont obligatoires selon le nuancier retenu.

LES MENUISERIES

- Les menuiseries seront prioritairement en aluminium ou en bois.

- Les menuiseries PVC seront proscrites.

6-LES MATÉRIAUX

LES TOITURES

Les toitures seront en double pente. Elles pourront être en tuiles-bois, zinc, géotextiles, tôles ondulées.

Les revêtements plastiques seront proscrits.

Celle-ci pourront être colorées en conformité avec le nuancier.

LES DISPOSITIFS COMPLÉMENTAIRES

Les dispositifs d'ombrages, d'occultation et de signalétique déclineront le motif de la voile éléments identitaire du littoral brévinois. Cela permet :

- d'intégrer une modularité en fonction du climat (surchauffe, luminosité, exposition au vent) ;

- d'intégrer un élément dynamique dans l'aménagement, (le vente faisant bouger les voiles) ;

- de laisser une liberté d'interprétation du motif entre les différents structures (formes, coulerus, dimension).

L'expression libre pourra se faire par : le choix du mobilier, la couleur et la forma des voiles, le choix de l'enseigne, la couleur de traitement de l'acrotère.

COLORIMETRIE

Les couleurs dominantes des espaces d'expression libres s'inscriront dans le nuancier chois par la commune.

Le bal des Spis : Reprend la gamme chromatique des voile des nouveaux sport de glisse de mer.

7-LA SIGNALETIQUE

- UN MILIEU URBAIN :

La réflexion sera portée à double échelle :

L'échelle du milieu

Pensée à l'échelle du boulevard Padioleau, la signalétique sera pérenne et identifiera autant les services et commerces que les concessions de plage.

L'échelle des concessions

Dans un paysage chargé, en lien avec le centre ville de Saint-Brevin-Les-Pins, la signalétique pourra être différente entre chacun des projets développés.

L'emplacement des enseignes des concessions sera libre dans leur positionnement et leur identité graphique.

8-PRINCIPE DE MONTAGE ET DÉMONTAGE

Les principes de montage et démontage devront être présentés :

- Afin d'évaluer l'impact sur le milieu (types d'engins utilisés…) ;

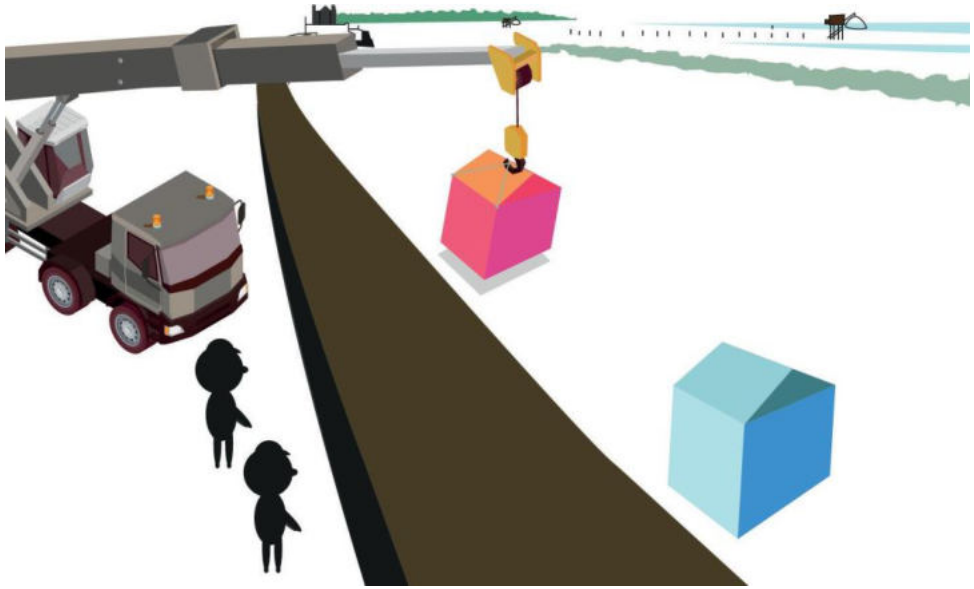
- Afin de justifier de l'adéquation de la conception de la structure pour assurer sa durabilité.

L'intervention de montage ou de démontage devra être la moins pertubante pour la circulation et l'environnement, sans pour cela interdire l'approche de camions grues pour faciliter le chargement / le déchargement.

La solution retenue par l'exploitant devra favoriser un temps d'intervention rapide.

État de restitution de la plage

Le principe obligatoire est d'assurer la remise en état de la plage après chaque démontage, sans aucune trace apparente sur la plage, ni dans le sable.



9-LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les locaux techniques

Ils seront intégres au volume bâti principal.

Les énergies renouvelables

Raccordés au réseau existant en attente, les modules peuvent collecter l'énergie (eaux de pluie, vent) et réutiliser des énergies renouvelables.

Le réseau électrique

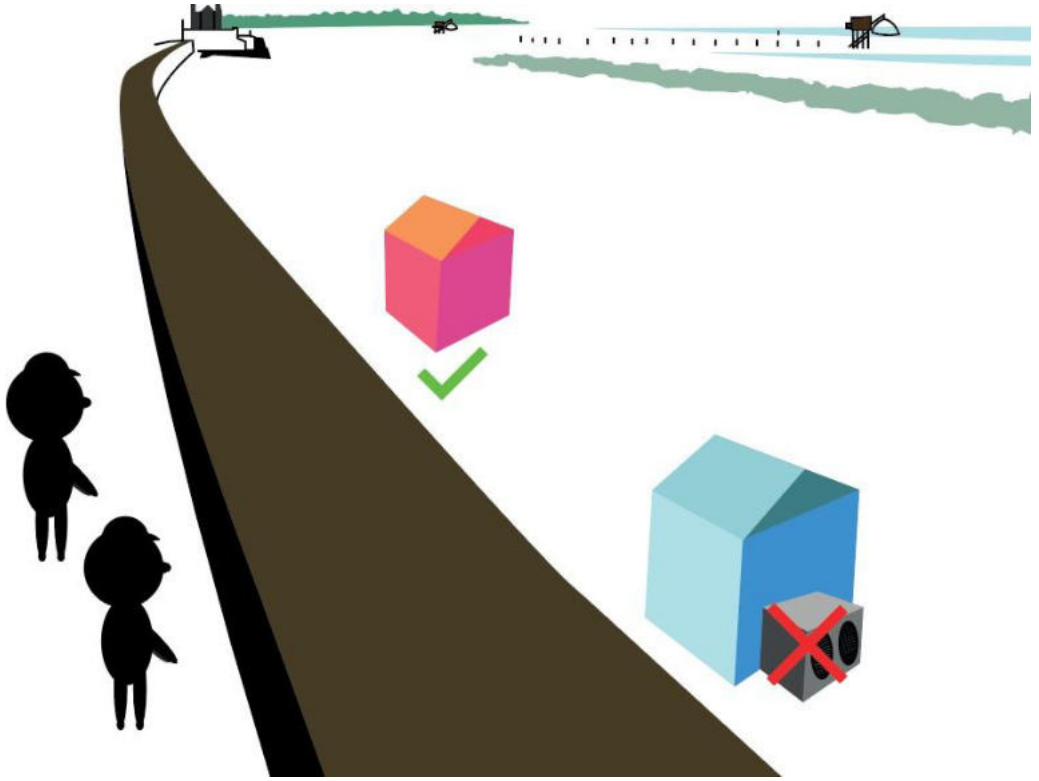
L'ensemble du dispositif (boitier, compteur etc.) sera intégré au volume principal.

Le local poubelle

L'aménagement d'un local poubelles sera intégré à l'enveloppe.

Les groupes techniques, machineries

Les machineries techniques seront prioritairement disposées en façade arrière et obligatoirement habillées pour être rendues non visibles.



10-L'ÉTHIQUE DU PROJET

Philosophie de projet

La commune souhaite encourager les porteurs de projet à défendre une éthique constructive.

En ce sens, il sera favorisé des procédés constructifs maitrisés par les entreprises locales.

Aussi, l'origine des matériaux sera, si possible, locale.

La labellisation

L'emploi de bois en ossature ou bardage impliquera nécessairement une traçabilité des matériaux. Pour le bois, viser d'abord la notion de traçabilité, avec seulement des bois PEFC.

L'obtention de la certification HQE ne sera pas nécessaire.

Il sera d'avantage question d'intégrer la question spécifique de la temporalité du projet.

Dès lors, il s'agira de penser le projet dans son ensemble avec la démarche «craddle to craddle» et d'anticiper les notions de démontable, de recyclable (possibilité de réemploi du chataîgner pour l'espace public : mobilier, platelage, etc...) et de biodégradable.

Opération temporaire avec réseau adapté à Paris

Maison démontable à Londres

Architecture démontable Biodégradable (Dominic Stevens)

Architecture démontable Biodégradable (Dominic Stevens)

Mairie de Saint-Brevin-les-Pins
1 place de l'Hôtel de Ville
44250 Saint-Brevin-les-Pins
Tél. 02 40 64 44 44
www.saint-brevin.fr