



Département de Loire Atlantique

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Dossier de mise à disposition du public

du 23/01/2017 au 24/02/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du
approuvant la modification simplifiée du PLU

Le Président,
Yannick HAURY

Sommaire

I/ Pièces administratives	page 3
A/ Arrêté n°2016-005 du Président en date du 13 décembre 2016 prescrivant la modification simplifiée n°3	page 3
B/ Délibération du Conseil Communautaire n°2016-322 en date du 15 décembre 2016 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3.....	page 5
II/ Présentation de la modification simplifiée	page 7
A/ RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU	page 7
B/ LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	page 8
B. I - RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES	page 8
a/ Localisation du terrain pour l'accueil des Gens du Voyage	page 8
b/ Réintégration des parcelles bâties – Allée des Cigales	page 11
B. II – MODIFICATIONS DU REGLEMENT	page 16
a/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ub et Uc	page 16
b/ Règlement relatif aux clôtures en zone Uc.....	page 18
c/ Implantation des constructions par rapport à la RD 213	page 21
d/ Article Ua 10: hauteur des constructions	page 31
e/ Article Ub 9 : emprise au sol	page 34
B. III – MODIFICATIONS DU ZONAGE	page 35
a/ Protection des linéaires commerciaux	page 35
III/ Synthèse des modifications	page 37
A/ Le règlement	page 37
B/ Les documents graphiques	page 37
C/ Bilan des surfaces	page 38

I/ Pièces administratives

A/ Arrêté n°2016-005 du Président en date du 8 décembre 2016 prescrivant la modification simplifiée n°3



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD-ESTUAIRE

Arrêté 2016-005

Affiché au siège de la C.C.S.E.,
le 13 décembre 2016

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS

Le Président de la Communauté de Communes du Sud-Estuaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Brevin-les-Pins approuvé le 28 avril 2014, modifié le 19 décembre 2014 et le 17 mars 2016,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} février 2016 portant sur le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de Communes Sud Estuaire à compter du 1^{er} février 2016,

Considérant d'une part, que des erreurs matérielles apparaissent au plan de zonage,

Considérant d'autre part, que le règlement du PLU est à améliorer afin de faciliter sa mise en application sur certaines zones,

Considérant que cette procédure de modification n°3 peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence, soit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

ARRETE

Article premier : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-BREVIN-LES-PINS.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°3 est engagé afin :

- D'une part la correction d'erreurs matérielles : Il s'agit de régulariser l'usage d'un terrain d'accueil des gens du voyage ainsi que le zonage d'un terrain déjà urbanisé à la date d'approbation du PLU ;
- D'autre part la modification du règlement du PLU dans un souci de simplification et de lisibilité de la règle :
 - autoriser le dépassement de l'emprise au sol en zone Ub pour les immeubles collectifs autorisés avant l'approbation du PLU afin de permettre la réalisation de stationnements couverts ;
 - modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones Ub et Uc ;
 - adapter la rédaction de l'article Uc relatif aux clôtures avec les règles des anciens lotissements afin de conserver une cohérence paysagère dans ce secteur;

- o autoriser l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes dans la marge de recul de la RD213, sans réduction de celle-ci, et interdire le changement de destination des bâtiments implantés dans cette marge ;
- o réécrire l'article Ua relatif à la hauteur des constructions afin de le rendre moins sujet à interprétation, sans modification du fond ;
- o intégrer les commerces existants sur la place Henri Baslé dans le périmètre des linéaires commerciaux à protéger ;

Article 3 : Le projet de modification simplifiée n°3 sera transmis aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition du public.

Article 4 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°3 éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire.

Article 6 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Saint-Brevin-les-Pins durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département
- D'une insertion sur le site internet de la CCSE

Article 7 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique
- Monsieur le Maire de Saint-Brevin-les-Pins

Fait à Palmbeauf, le 8 décembre 2016

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-244400586-20161208-AR2016_005-AR

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 13-12-2016

Publication le : 13-12-2016

Le Président



Yannick HAURY

B/ Délibération du Conseil Communautaire n°2016-322 en date du 15 décembre 2016 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 15 décembre 2016
N° 2016-322

Titulaires présents : Monsieur HAURY Yannick, Madame BENBELKACEM Patricia, Monsieur SCHERER Sylvain, Monsieur CHAIGNEAU Jacques, Madame LODÉ Marie-Anna, Monsieur CHARBONNIER Raymond, Monsieur GOLLE Dominique, Madame VOISIN Lucie, Madame LE BERRE Nathalie, Monsieur FERRE Marc, Madame PACAUD Dorothee, Monsieur MOREZ Yannick, Madame GAUTREAU Sylvie, Monsieur DEVILLE Thierry, Madame BOUTIN Annie, Monsieur BEAULIEU Alain, Monsieur GOURNAY Jean-Pierre, Monsieur GUERIN Benoît, Monsieur REVERDY Jean-Philippe, Monsieur GUILLOUX Joseph, Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur AUDELIN Jean-Pierre, Monsieur LOREAU Yannick, Madame LEDUC BOUCHAUD Chantal, Monsieur CHERAUD Roch, Madame DE FOUCHER Béatrice formant la majorité des membres en exercice.

Titulaires absents excusés : Monsieur DOUAUD Bernard qui a donné pouvoir à Madame LEDUC-BOUCHAUD Chantal, Madame SERENNE Valérie qui a donné pouvoir à Monsieur CHAIGNEAU Jacques, Monsieur HAILLOT Laurent, Monsieur GUITTENY Ivan qui a donné pouvoir à Madame LODÉ Marie-Anna, Monsieur TOURET Eric qui a donné pouvoir à Madame LE BERRE Nathalie, Madame HERBOUILLER Hélène qui a donné pouvoir à Monsieur DEVILLE Thierry, Madame KUHN Marine, Madame MERLET Christine qui a donné pouvoir à Madame MELLERIN Noëlle, Monsieur BUCCO Bruno

Secrétaire : Madame LE BERRE Nathalie.

Convocation le : 9 décembre 2016.

Affichée au siège de la C.C.S.E. le 22 décembre 2016.



PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BREVIN-LES-PINS – MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DU DOSSIER

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de SAINT-BREVIN-LES-PINS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2014 et modifié les 19 décembre 2014 et 17 mars 2016. Par ailleurs, depuis le 1^{er} février 2016, la Communauté de Communes Sud Estuaire est devenue compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme sur son territoire.

Le projet de modification a pour objet :

- d'une part la correction d'erreurs matérielles : Il s'agit de régulariser l'usage d'un terrain d'accueil des gens du voyage ainsi que le zonage d'un terrain déjà urbanisé à la date d'approbation du PLU ;
- d'autre part la modification du règlement du PLU dans un souci de simplification et de lisibilité de la règle :
 - o autoriser le dépassement de l'emprise au sol en zone Ub pour les immeubles collectifs autorisés avant l'approbation du PLU afin de permettre la réalisation de stationnements couverts ;
 - o modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones Ub et Uc ;
 - o adapter la rédaction de l'article Uc relatif aux clôtures avec les règles des anciens lotissements afin de conserver une cohérence paysagère dans ce secteur ;
 - o autoriser l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes dans la marge de recul de la RD213, sans réduction de celle-ci, et interdire le changement de destination des bâtiments implantés dans cette marge ;
 - o réécrire l'article Ua relatif à la hauteur des constructions afin de le rendre moins sujet à interprétation, sans modification du fond ;
 - o intégrer les commerces existants sur la place Henri Baslé dans le périmètre des linéaires commerciaux à protéger ;

Cette procédure peut être effectuée dans le cadre d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-BREVIN-LES-PINS, prescrite par arrêté du Président n°ARU2016-005 du 8 décembre 2016. Le dossier de modification simplifiée doit faire l'objet d'une notification aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA doivent ensuite être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

.../...

Au préalable, le Conseil Communautaire doit déterminer les modalités de cette mise à disposition. En outre, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, le lieu, et les heures auxquels le public pourra formuler ses observations, devra être publié au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté devant le Conseil Communautaire, et le projet de modification simplifiée du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire.

Je vous propose de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier comme suit :

- o Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°3 accompagné de l'exposé des motifs et le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé. Ces documents seront déposés à l'Hôtel de Ville de Saint-Brevin-Les-Pins pendant un mois, du lundi 23 janvier 2017 au vendredi 24 février 2017 inclus, et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie pour que le public puisse en prendre connaissance et y consigner ses éventuelles observations.
- o Mise en ligne du dossier sur les sites internet de la Communauté de Communes Sud Estuaire et de la commune : www.cc-sudestuaire.fr et www.saint-brevin.fr

Je vous saurais gré de bien vouloir en délibérer.

☛ Adopté à l'unanimité

AR-Sous-Préfecture de Saint Nazaire

044-244400588-20161215-2016_322-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 19-12-2016

Publication le : 19-12-2016

Le Président



Yannick HAURY

II/ Présentation de la modification simplifiée

A – RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brevin-les-Pins a été approuvé en Conseil Municipal le 28 avril 2014.

Une première modification simplifiée a été approuvée le 19 décembre 2014, puis une seconde modification simplifiée le 17 mars 2016.

Aujourd'hui, des modifications de rédaction et des adaptations sont nécessaires dans un but d'amélioration de la lisibilité et de l'efficacité du PLU. Cela permettra d'éviter certaines difficultés rencontrées actuellement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces évolutions concernent des ajustements mineurs entrant dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle qu'elle est prévue au Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences soit de :

- **Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan**
- **Diminuer des possibilités de construire**
- **Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)**

Enfin, la procédure de modification simplifiée du PLU vise à corriger les erreurs constatées, à être conforme avec les textes en vigueur et à rendre son utilisation plus aisée, plus adaptée et actualisée.

B - LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

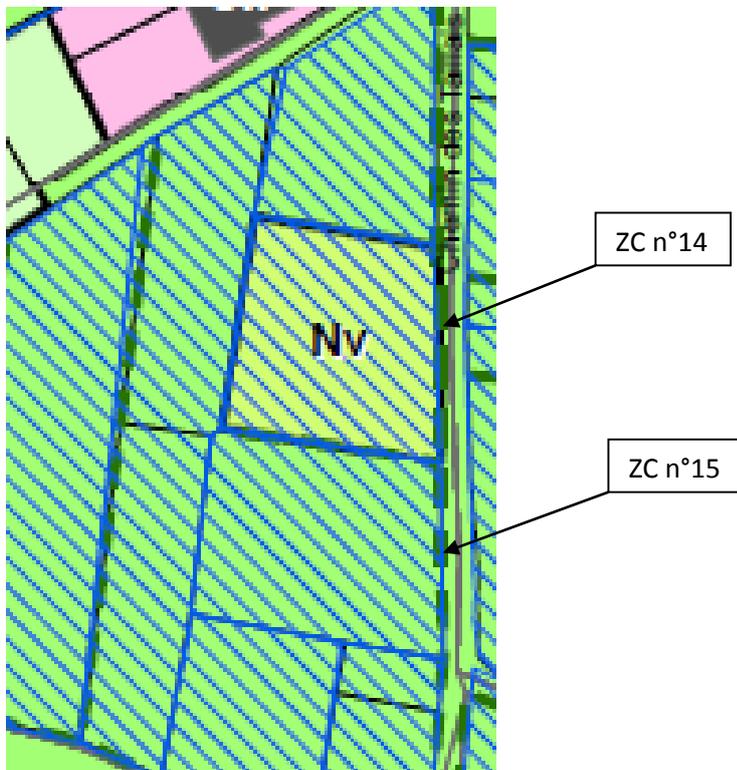
B. I - RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

a/ Localisation du terrain pour l'accueil des Gens du Voyage

Problématique :

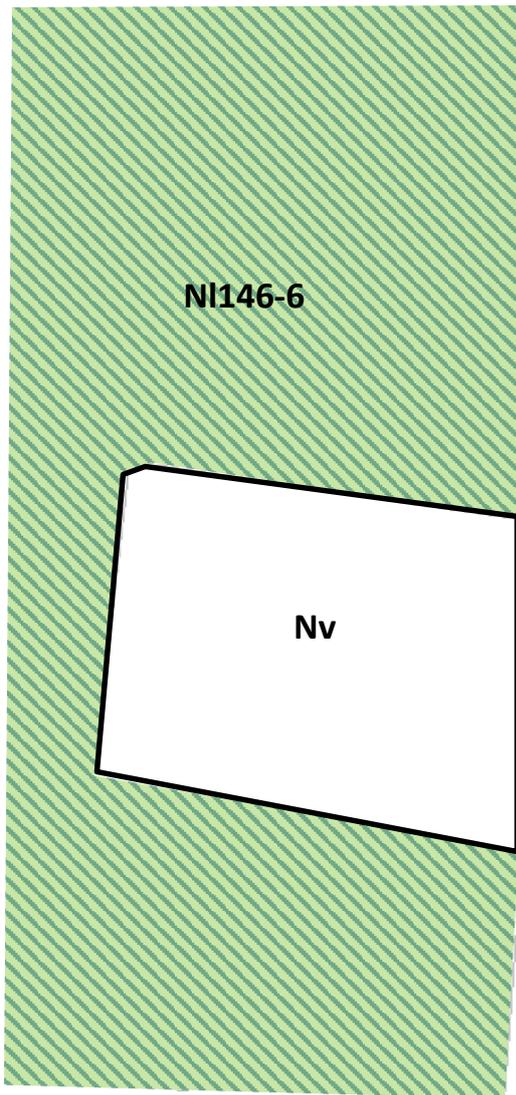
La problématique actuelle est que la localisation du terrain communal pour l'aire d'accueil des gens du voyage a été mal reportée sur les plans de zonage du PLU, pour cela il s'agit de modifier le plan de zonage Nord et d'y référencer la bonne parcelle, à savoir la parcelle cadastrée section ZC n°15. Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.

Règlement graphique en vigueur :



Aujourd'hui, la parcelle ZC14 est située en zone Nv, et la ZC15 en NL 146-6. Il est proposé d'inverser ce classement, en intégrant la parcelle ZC15 en zone Nv, et la ZC14 en NL 146-6.

En effet, en secteur Nv sont autorisés « *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.* » (extrait du Règlement du PLU).

Proposition de règlement graphique :

Vue aérienne de l'occupation du sol sur la parcelle ZC 15 (en noir) en période estivale. L'occupation du terrain en tant qu'aire d'accueil des gens du voyage est manifeste, contrairement à la parcelle ZC 14, située immédiatement au Nord de cette dernière.

Afin de justifier cette proposition, il est nécessaire de rappeler l'existence de cette occupation du sol préalable à l'approbation du PLU de Saint-Brevin-les-Pins. Nous proposons donc de rectifier l'erreur matérielle effectuée lors de l'approbation du PLU. Le terrain cadastré ZC15 appartient à la commune depuis le 06/09/1996. Il permet d'accueillir des gens du voyage sur la période s'étalant de juin à août inclus. En dehors de cette période, le terrain n'est pas ouvert. Le terrain est prévu pour l'accueil de 50 caravanes au maximum.

L'occupation du terrain par les gens du voyage n'engage pas sa constructibilité, celui-ci étant toujours en zone N : Le nouveau zonage Nv prévoit, tout en respectant ces dispositions, d'encadrer « *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.* » Le caractère démontable, et donc non pérenne des installations permet d'accorder ce type d'occupation du sol.

Evolutions foncières :

9 396 m² en zone Nv passent en zone NL146-6, soit l'équivalent de la parcelle ZC0014.

10 002 m² en zone NL146-6 passent en zone Nv, soit l'équivalent de la parcelle ZC0015.

En définitif, 606 m² sont retranchés à la zone NL146-6 pour intégrer la zone Nv.

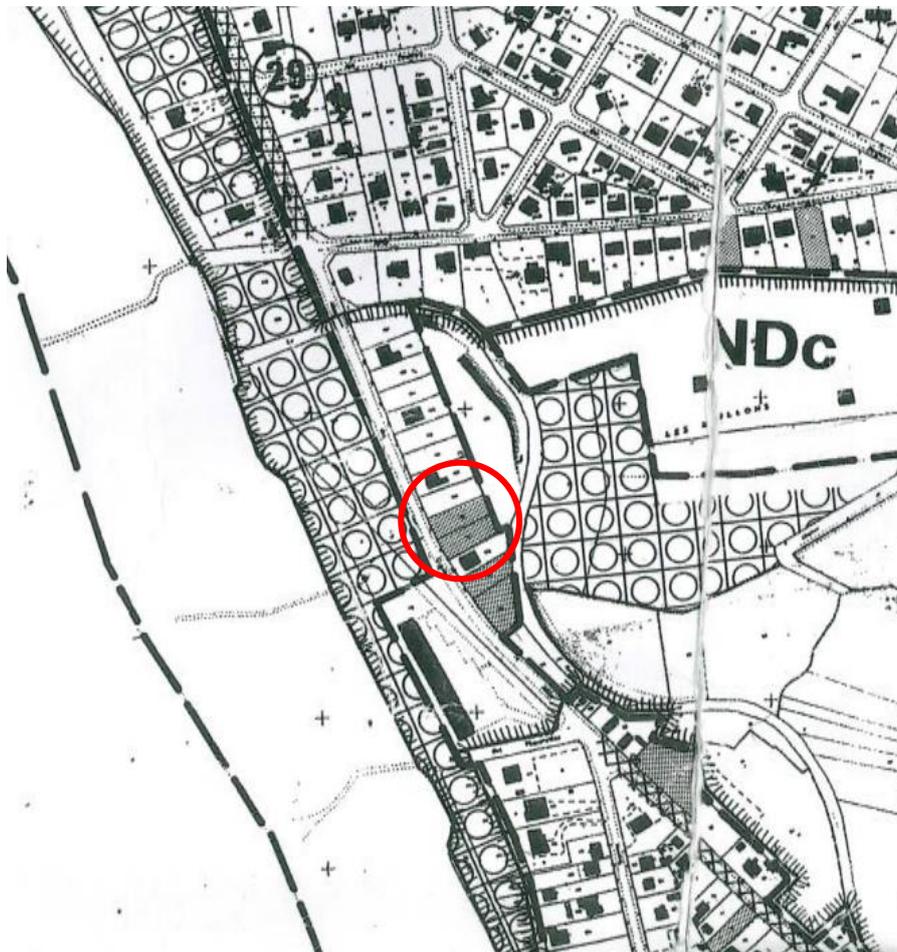
b/ Réintégration des parcelles bâties – Allée des Cigales

Problématique :

Lors de l'élaboration du PLU, des parcelles bâties et anciennement constructibles ont été omises en zone Ubb et classées en zone NL146.6. Il s'agit donc de la rectification d'une erreur matérielle.

Deux permis de construire ont été déposés par le même pétitionnaire sur ces parcelles, antérieurement à l'approbation du PLU du 28 avril 2014. Le premier permis a été accordé le 26/01/2011 sur les parcelles BA0127, BA0180, BA0182 et BA0177, et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/03/2012. Le second permis a été accordé le 27/01/2011 sur les parcelles BA0181 et BA0179, et l'achèvement des travaux a été réalisé le 13/03/2012.

Règlement graphique de l'ancien Plan d'Occupation des Sols :

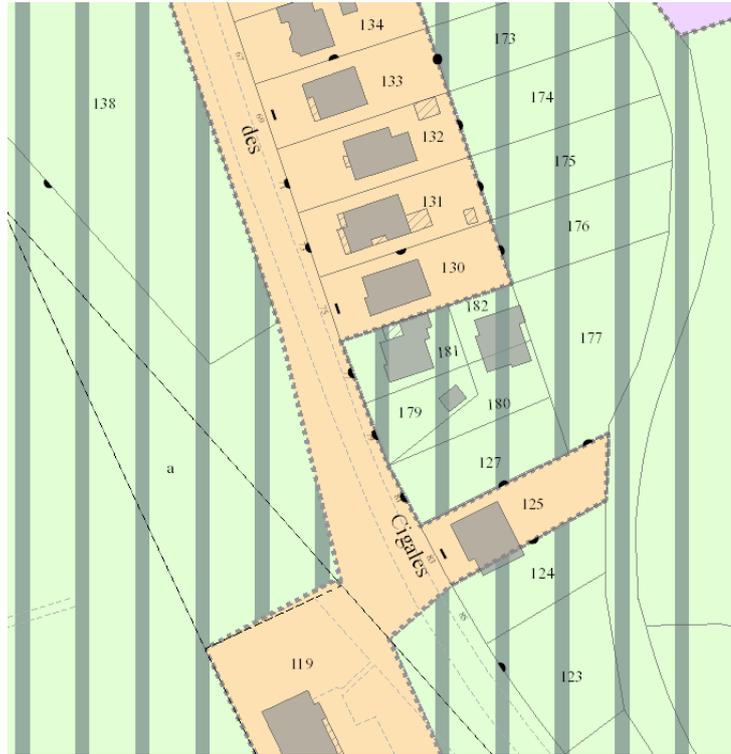


On remarque que dans l'ancien POS, les parcelles concernées étaient classées en zone UBc.

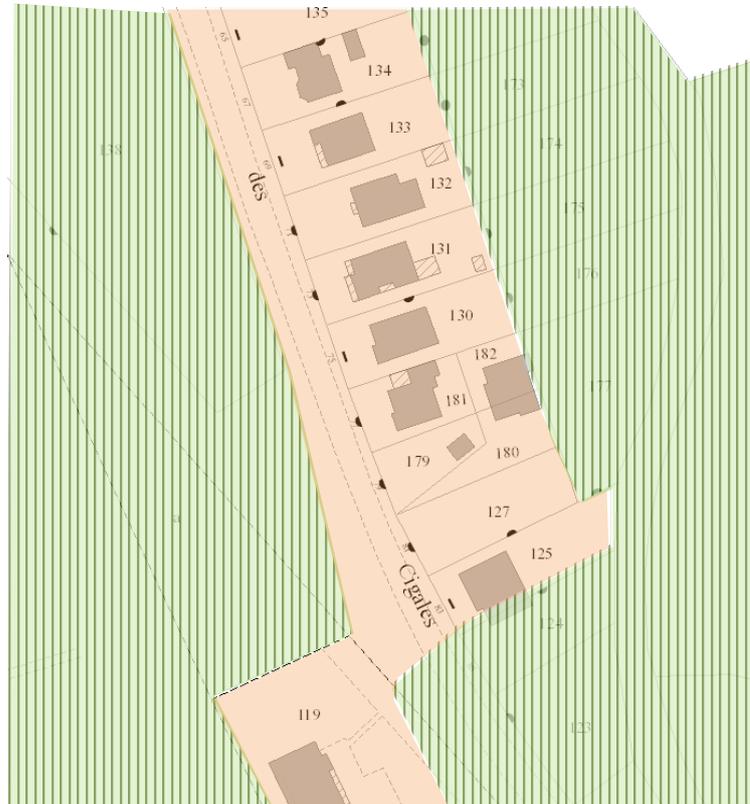
Aujourd'hui les parcelles bâties BA0181, BA0182, BA0180 et BA0179 sont situées en zone NL146.6. La parcelle BA0127 constitue l'accès et l'emplacement de l'assainissement de l'unité foncière réunissant les parcelles BA0127, BA0180 et BA0182.

Une unité foncière est constituée par les parcelles BA0179 et BA0181. Une seconde unité foncière se constitue des parcelles BA0127, BA0180, BA0182 et BA0177.

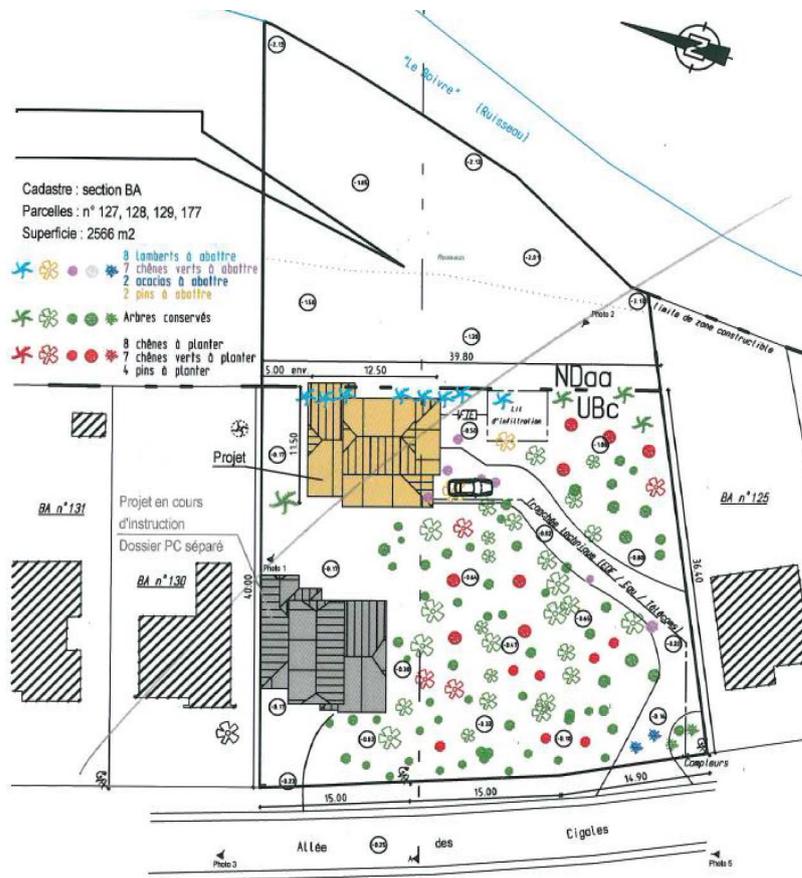
Règlement graphique en vigueur :

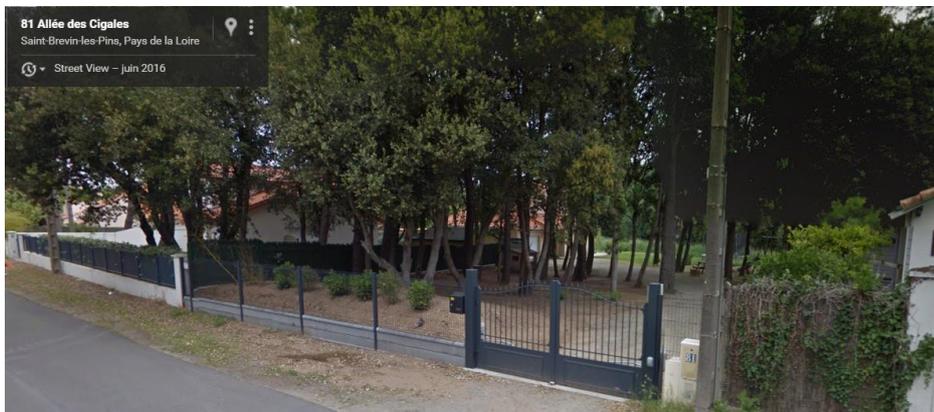


Proposition de règlement graphique :



Extraits des plans masse des deux permis de construire déposés par le même pétitionnaire et accordés les 26 et 27/01/2011 (les deux projets de construction apparaissent en jaune) :



Vue face à la parcelle BA0127 :**Vue face à la parcelle BA0181 :**

La proposition consiste à inclure en zone Ubb les parcelles BA0179, BA0181, BA0182, BA00180 et BA 0127. La parcelle BA0177 reste en zone NL 146.6.

Le règlement de la zone NL146.6 prévoit : « *Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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* » ;

Le règlement de la zone Ubb est adapté au contexte du bâti pavillonnaire : « *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 »*

Ce classement en zone Ubb permettra donc aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU certaines évolutions, contrairement à la zone NL146.6, qui prévoit uniquement des aménagements légers, sous certaines conditions, adapté spécifiquement aux espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Le secteur Ubb étant soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,20 les possibilités de construction résiduelles restent très limitées.

En outre, le secteur Ubb est adapté à ce secteur pavillonnaire, « *correspondant aux abords de Saint Brevin l'Océan, où les enjeux de préservation de l'ambiance végétale sont essentiels et justifient une plus grande maîtrise de la qualité du développement urbain (protection de la trame boisées et dispositions réglementaires).* » (extrait du Rapport de Présentation du PLU). Ce zonage permet ainsi les évolutions des constructions à vocation d'habitation, tout en préservant le caractère végétal et paysager du secteur, à proximité du littoral et du Boivre.

Le règlement du secteur Ubb permet également de respecter les dispositions de la ZNIEFF de type II « Marais de la Giguénais », dont les constructions concernées font partie. Cette ZNIEFF présente des enjeux moins forts qu'une ZNIEFF de type I. Des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques. Le secteur étant déjà construit, et le projet de modification n'engageant pas de nouvelles constructions, les milieux recensés dans le cadre de la ZNIEFF ne sont en aucun cas impactés.

Evolutions foncières :

Un total de **1639 m²** passent de la zone **NL146.6** à la zone **Ubb**, correspondant à la superficie des parcelles BA0179, BA0181, BA0182, BA0180 et BA0127.

B. II – MODIFICATIONS DU REGLEMENT

a/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Ub et Uc

Problématique :

Les articles Ub 7.1 et Uc 7.1 du règlement du PLU prévoient que les constructions implantées en limite séparative ne peuvent avoir une hauteur absolue supérieure à 3,20 mètres. Or, cet élément contraint l'orientation de la construction si elle comporte un étage puisque aucun pignon ne peut s'élever en limite séparative. Il convient donc de modifier le règlement pour prendre en compte la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article Ub 7.1 du Règlement écrit en vigueur

7.1. Constructions autorisées dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées :

- en limites séparatives pour les constructions n'excédant pas 3.20 mètres en hauteur absolue. 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 de tout point 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.

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.

Projet de modification de l'article Ub 7.1 du règlement :

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 de tout point 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.

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.

Article Uc 7.1 du Règlement écrit en vigueur

7.1. Constructions autorisées dans la zone :

Les constructions peuvent être édifiées :

- en limites séparatives pour les constructions n'excédant pas 3.20 mètres en hauteur absolue. 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 de tout point 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.

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.

Projet de modification de l'article Uc 7.1 du règlement :

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 de tout point 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.

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.

b/ Règlement relatif aux clôtures en zone Uc

Problématique :

Certains secteurs de la zone Uc ont été urbanisés ces dernières dans le cadre d'opérations de lotissement. Un règlement spécifique relatif aux clôtures était alors applicable, et qui privilégiait les clôtures végétales. Ces règlements sont devenus caducs du fait de leur ancienneté.

Cependant, afin de conserver l'unité des clôtures et ainsi la cohérence paysagère du secteur, il est proposé de modifier le règlement uniquement sur les rues concernées présentant des clôtures d'intérêt : 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, Allée de l'Epeautre. Le règlement propose une écriture plus simple accompagnée d'un schéma de principe des clôtures.

Article Uc 11.4 du Règlement écrit en vigueur :

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, 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.

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 visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Projet de modification de l'article Uc 11.4 du règlement :

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.

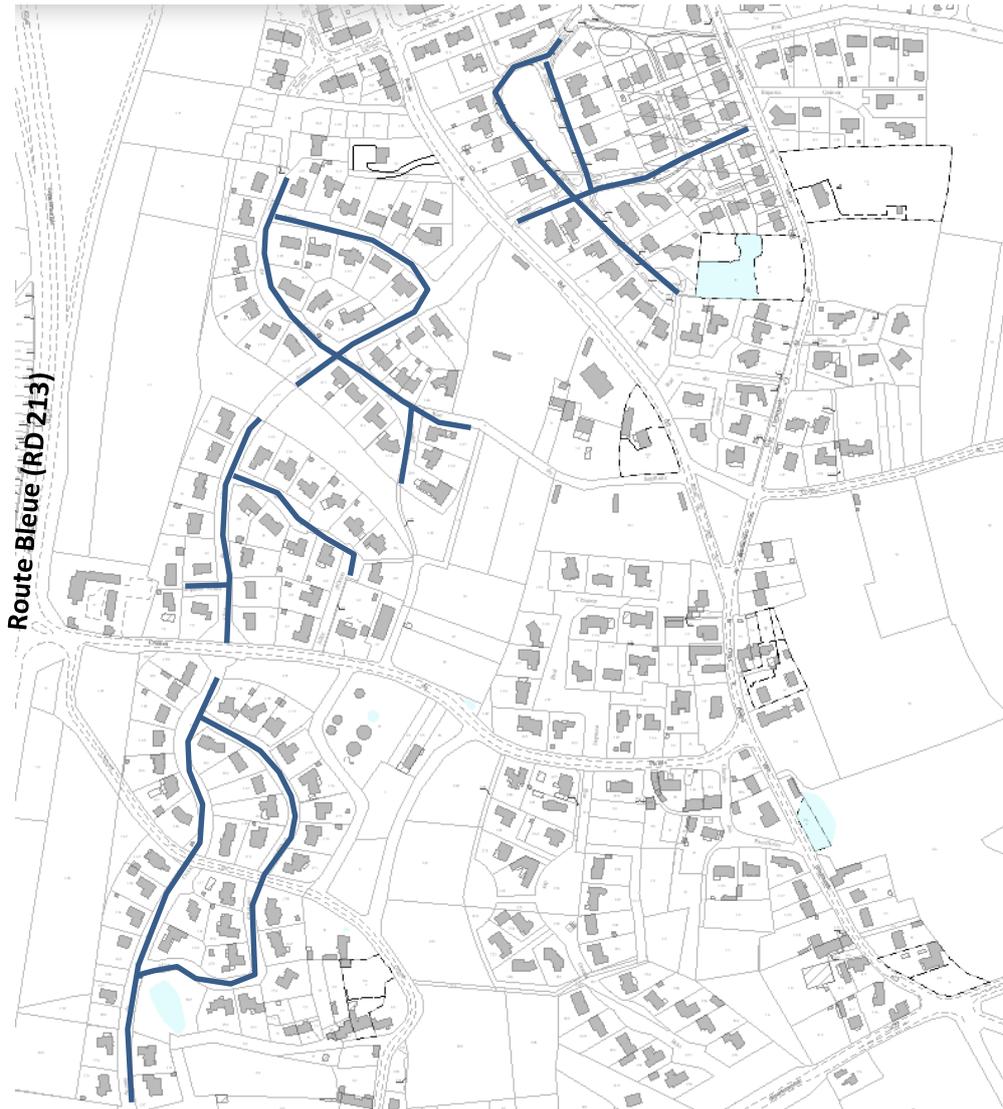
L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50 cm.

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

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, 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 :

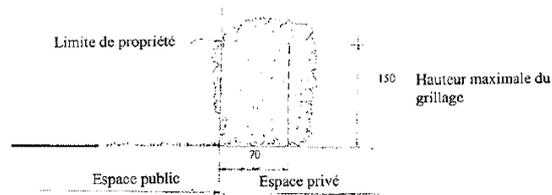
- Rue de l'Etoile polaire
- Allée d'Altaïr,
- Allée de Cassiopée,
- Allée des Pléiades
- Allée de Capella
- Allée d'Orion
- Impasse Vénus
- Allée d'Antarès
- Avenue de la Croix du Sud du n°1 au n°21 et du n°2 au n°28,
- Allée des Blés Noirs
- Allée de l'Epeautre



En façade sur rue, dans la marge de recul et en bordure d'espaces verts :

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.

c/ Implantation des constructions par rapport à la RD 213

Problématique :

Il convient de mettre en cohérence le règlement avec les dispositions du Schéma Routier Départemental de Loire-Atlantique. En effet, lors de l'élaboration du PLU de Saint-Brevin-les-Pins, le Conseil Départemental a transmis le 12/12/2012 un Porter-à-connaissance (PAC) à la commune de Saint-Brevin-les-Pins. Ces dispositions présentent des éléments issus du Schéma Routier Départemental, permettant l'autorisation d'extensions mesurées et d'annexes dans la marge de recul liée à la RD 213 à partir du moment où cela ne vient pas aggraver les nuisances. Elles interdisent également le changement de destination des constructions situées dans cette marge de recul. Or, ces éléments ont été omis dans la rédaction du règlement du PLU. Ces prescriptions ont été rappelées par le Conseil Départemental dans un compte-rendu de réunion du 12/05/2016.

Article Ua 1 du règlement écrit en vigueur :

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 nouvelles constructions et extensions des constructions existantes sur les terrains dont la cote avant exécution des remblais et des déblais est située à moins de 3.20 m NGF 69.
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, quelle 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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal
13. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres
14. 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.

Projet de modification de l'article Ua 1 du règlement :

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 nouvelles constructions et extensions des constructions existantes sur les terrains dont la cote avant exécution des remblais et des déblais est située à moins de 3.20 m NGF 69.
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, quelle 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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal
13. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres
14. 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.
- 15. 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 6 du règlement écrit en vigueur :

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 îlots 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 îlots 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.

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.

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.

Projet de modification de l'article Ua 6 du règlement :**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 îlots 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 îlots 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).

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 1 du règlement écrit en vigueur :**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, quelle 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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal
13. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres
14. 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.

Projet de modification de l'article Ub 1 du règlement :

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, quelle 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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal
13. Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres
14. 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.
- 15. 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 6 du règlement écrit en vigueur :

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.

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 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.

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.

Projet de modification de l'article Ub 6 du règlement :

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).

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 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.

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 Uc 1 du règlement écrit en vigueur :

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, quelle 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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal

Projet de modification de l'article Uc 1 du règlement :

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 d'habitation sont interdites sur les terrains dont la cote avant exécution des déblais et des remblais est inférieure à 3.20 (NGF 69).
12. Les constructions nouvelles à usage artisanal
- 13. 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 6 du règlement écrit en vigueur :

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

Les constructions seront édifiées 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.

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.

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

- 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).

Projet de modification de l'article Uc 6 du règlement :

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

Les constructions seront édifiées 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.

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).

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

- 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.

Article Uf 1 du règlement écrit actuel :

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.

Projet de modification de l'article Uf 1 du règlement :

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, telle que définie à l'article Uf6.

Article Uf 6 du règlement écrit en vigueur :

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.

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.

Projet de modification de l'article Uf 6 du règlement :

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

Toutefois, l'extension des constructions existante ne respectant pas le recul est admise dans dès lors que l'extension ne réduit pas cette marge.

Article U1 du règlement écrit actuel :**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.

Projet de modification de l'article U1 du règlement :**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 UI6.

Article U6 du règlement écrit actuel :**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.

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

Projet de modification de l'article U6 du règlement :**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.

d/ Hauteur des constructions en zone Ua

Problématique :

Il s'agit de simplifier la lecture du règlement concernant la hauteur maximale autorisée des constructions en zone Ua, selon les îlots, par une reformulation de la légende du plan d'épannelage et une réorganisation de l'article 10, sans modification de la règle.

Article Ua 10 du règlement écrit en vigueur :

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.

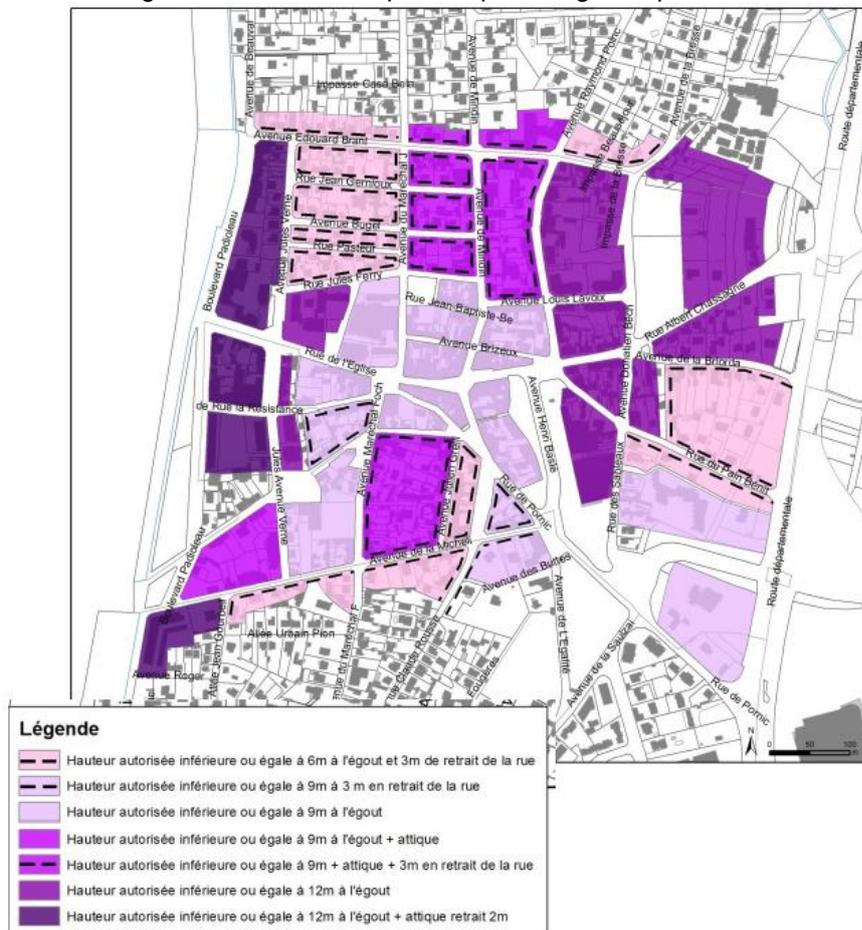
Saint Brevin les Pins : Autres bâtiments

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale des constructions autorisés s'entendent avec combles aménageables pour l'habitat au-dessus du dernier étage autorisé. Toutefois, la création d'un étage supplémentaire est admise à la condition que le dernier étage ait une façade sur voie en retrait par rapport à l'étage directement inférieur de 2 mètres minimum, et que sa surface ne dépasse pas 60 % de celle de l'étage inférieur.

Hauteur absolue :

- 6 m à l'égout 2 niveaux, soit le rez de chaussée et un étage (R+1)
- 9 m à l'égout 3 niveaux, soit le rez de chaussée et deux étages (R+2)
- 12 m à l'égout 4 niveaux, soit le rez de chaussée et trois étages (R+3)

Hauteur relative: Elles sont réglementées selon le plan d'épannelage ci-après :



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+C)
-  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)

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

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas sailli 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.

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.

e/ Article Ub 9 : emprise au sol

Problématique :

Afin de permettre une évolution des emplacements de parkings existants pour les immeubles collectifs existants en zone Ub, il est proposé d'autoriser un dépassement d'emprise au sol pour la construction de garages sur les surfaces déjà imperméabilisées (enrobé existant). Cela était précédemment possible dans les règles du POS sur certains secteurs du Nord de la commune pour lesquels il n'existait pas de coefficient d'emprise au sol.

Règlement en vigueur :

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.

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

Dans le cas d'une extension ou reconstruction, une surface de 120 m² d'emprise au sol pourra être autorisée.

Projet de modification :

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.

Un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les collectifs dans le cas de mises aux normes techniques et réglementaires : ascenseurs, accessibilité handicapé, 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 de places de stationnement aérien existantes en garages couverts.

Dans le cas d'une extension ou reconstruction, une surface de 120 m² d'emprise au sol pourra être autorisée.

B. III - MODIFICATIONS DU ZONAGE

a/ Protection des linéaires commerciaux

Problématique :

Lors de la révision du PLU, il a été procédé à l'identification de linéaires commerciaux stratégiques pour lesquels tout changement de destination de commerce existant en rez-de-chaussée n'est pas possible. Or, il a été constaté que les commerces directement situés sur la place Henri Baslé, dite place du marché, qui a fait l'objet d'une requalification urbaine ne sont pas répertoriés au sein des linéaires commerciaux du centre-ville de Saint-Brevin-les-Pins.

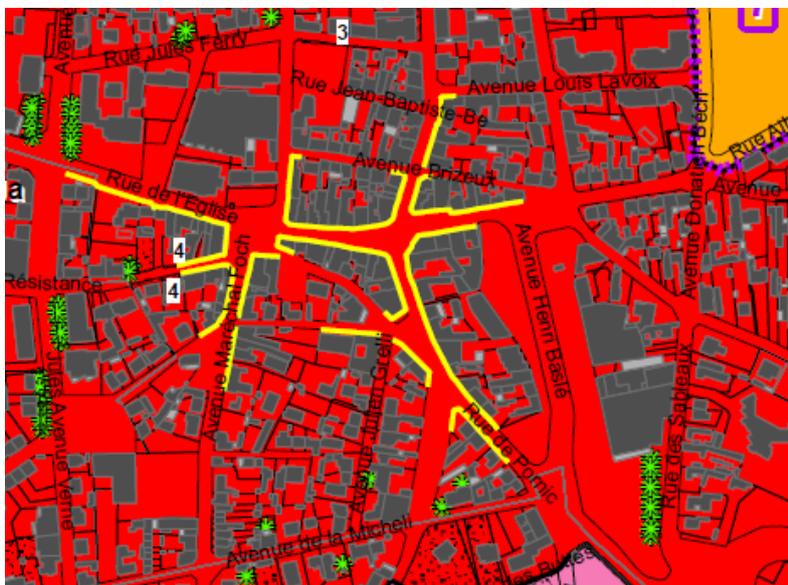
Le PADD indique que la commune souhaite « favoriser le maintien des commerces et services » sur les centralités des Pins et de l'Océan. L'extension des linéaires commerciaux identifiés au zonage du PLU permettra notamment d'être en cohérence avec ces dispositions du PADD.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Brevin-les-Pins, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), dans son avis en tant que personne publique associée, a indiqué qu'un élargissement des linéaires commerciaux identifiés à la place du marché était souhaitable.

Cela ne modifie pas le règlement du PLU qui précise déjà dans les zones Ua et Ub concernées : « article 1.14. 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. »

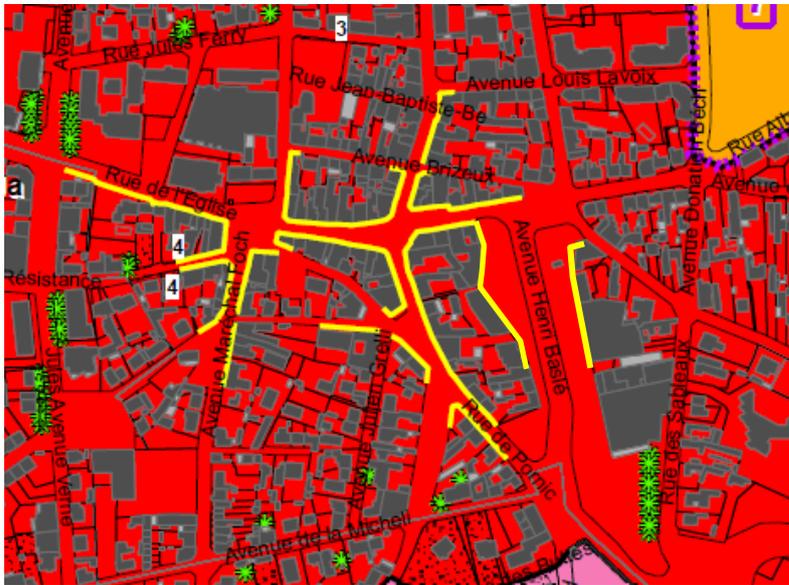
Les linéaires commerciaux sont identifiés en jaune sur les plans ci-dessous.

Règlement graphique en vigueur :



Projet de modification :

Les rez-de-chaussée commerciaux existants de la place Baslé sont pris en compte dans le cadre de ce projet de modification.



Vue du linéaire commercial de la partie Est de la Place Baslé :



Vue du linéaire commercial de la partie Ouest de la Place Baslé :



On remarque l'existence de ces locaux commerciaux sur un linéaire dense et continu sur les deux côtés de la place Baslé. Les locaux doivent être identifiés au même titre que le reste du centre-ville commerçant de Saint-Brevin-les-Pins.

III. Synthèse des modifications envisagées

A/ Le règlement

- Le règlement de la zone Ub est modifié à l'article 9.
- Le règlement de la zone Ub est modifié à l'article 7.
- Le règlement de la zone Uc est modifié à l'article 7.
- Le règlement de la zone Uc est modifié à l'article 11.
- Le règlement de la zone Ua est modifié à l'article 10.
- Le règlement de la zone Ua est modifié à l'article 6.
- Le règlement de la zone Ub est modifié à l'article 6.
- Le règlement de la zone Uc est modifié à l'article 6.
- Le règlement de la zone Uf est modifié à l'article 6.
- Le règlement de la zone Ul est modifié à l'article 6.
- Le règlement de la zone Ua est modifié à l'article 1.
- Le règlement de la zone Ub est modifié à l'article 1.
- Le règlement de la zone Uc est modifié à l'article 1.
- Le règlement de la zone Uf est modifié à l'article 1.
- Le règlement de la zone Ul est modifié à l'article 1.

B/ Les documents graphiques

Sur les plans de zonage, modification pour :

- La localisation du terrain d'accueil des gens du voyage.
- La réintégration en zone Ubb des parcelles bâties Allée des Cigales.
- L'extension de la protection des linéaires commerciaux en centre-ville.

C/ Bilan des surfaces

Le bilan des superficies évolue de la manière suivante :

Désignations	Superficies	Désignations	Superficies	Différence
PLU	PLU	PLU modifié	PLU modifié	
ZONES URBAINES	902.30	ZONES URBAINES	902.30	
Ua	48.85	Ua	48.85	
Uag	0.71	Uag	0.71	
Uba	299.72	Uba	299.72	
Ubb	266.62	Ubb	267	+0.16
Uc	136.46	Uc	136.46	
Un	1.11	Un	1.11	
Uf	73.45	Uf	73.45	
Ul	46.52	Ul	46.52	
Utl1	5.98	Utl1	5.98	
Utl2	12.57	Utl2	12.57	
Uv	0.21	Uv	0.21	
Up	10.10	Up	10.10	
ZONES A URBANISER	71.19	ZONES A URBANISER	71.19	
2AUh	37.80	2AUh	37.80	
2AUI	2.30	2AUI	2.30	
1AUf	3.36	1AUf	3.36	
2AUf	27.73	2AUf	27.73	
ZONES AGRICOLES	635.13	ZONES AGRICOLES	635.13	
A	98.92	A	98.92	
Aa	479.72	Aa	479.72	
Ah1	40.64	Ah1	40.64	
Ah2	15.85	Ah2	15.85	
ZONES NATURELLES	572.05	ZONES NATURELLES	572.05	
Np	242.35	Np	242.35	
NI146-6	231.71	NI146-6	231.49	-0.22
N	6.55	N	6.55	
Ner	12.82	Ner	12.82	
NI	2.59	NI	2.59	
Npl	10.99	Npl	10.99	
Npm	42.29	Npm	42.29	
Nv	0.94	Nv	1	+0.06
Ntl	13.69	Ntl	13.69	
Nh1	5.50	Nh1	5.50	
Nh2	2.62	Nh2	2.62	
TOTAL	2180.66	TOTAL	2180.66	
<i>Espaces Boisés Classés</i>	<i>94.94 ha</i>	<i>Espaces Boisés Classés</i>	<i>94.94 ha</i>	
<i>Boisements</i>	<i>366.94 ha</i>	<i>Boisements</i>	<i>366.94 ha</i>	
<i>Inventaire des haies</i>	<i>32 km</i>	<i>Inventaire des haies</i>	<i>32 km</i>	
<i>Arbres isolés</i>	<i>911 arbres</i>	<i>Arbres isolés</i>	<i>911 arbres</i>	
<i>Zones humides</i>	<i>159.24 ha</i>	<i>Zones humides</i>	<i>159.24 ha</i>	
<i>Jardins familiaux</i>	<i>1.91 ha</i>	<i>Jardins familiaux</i>	<i>1.91 ha</i>	