

Département de LA LOIRE ATLANTIQUE

Commune de SAINT BREVIN LES PINS

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 Les zones urbaines **U**

2 Les zones à urbaniser **A.U**

3 Les zones agricoles **A**

4 Les zones naturelles et forestières **N**

1 LES ZONES URBAINES

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.

ZONE Ua.

La zone Ua. est une zone urbaine dense correspondant aux centres traditionnels de Saint Brevin : Saint Brevin les Pins et Saint Brevin l'Océan.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions le plus souvent à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

ZONE Ub

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, où l'article 5 : « superficie minimale de la parcelle » n'est pas règlementé ;

le secteur Ubb correspondant aux abords de Saint Brevin l'Océan, où l'article 5 est règlementé et limité à 800m² pour conserver le caractère originel du tissu urbain et notamment son couvert boisé.

ZONE Uc

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 les villages de la Grand Ville et de la Corbinais.

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

ZONE Uf

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.

ZONE U.L

La zone U.L est une zone où doivent trouver place les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, 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

ZONE Un

La zone Un est une zone qui accueille une activité existante 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.

ZONE Ut

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

ZONE U.v

La zone U.v 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

2 LES ZONES A URBANISER A.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

ZONES 1 A.U

La zone 1 A.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 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 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U.f** à vocation exclusive d'activités,
- Le secteur 1A.U.L** à vocation exclusive d'activités scolaires, de loisirs, d'équipements publics, sportifs, socio-culturels,...
- Le secteur 1AUtl** à vocation d'hébergement touristique

ZONE 1 A.U.L

La zone 1 A.U.L est une zone où doivent trouver place les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport, de tourisme 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.

***ZONE 1 Auf* Sont admis sans condition :**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 6 les serres

ZONE 1AUtl

La zone 1AUtl est une zone où doivent trouver place les activités d'hébergement touristique

ZONE 2 A.U

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 mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- la modification du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

La zone 2A.U se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 2A.U** stricto sensu, dont la vocation n'est pas définie dans le présent PLU,
- Le secteur 2A.U h** à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 2AUf** à vocation principale d'activités

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.

ZONE A

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 le secteur Ah qui correspond aux secteurs bâtis existants où la constructibilité est limitée.

4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

ZONE N

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 limitées.

ZONE Npl

La zone Npl est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique qui peut accueillir des activités liées à la navigation de plaisance