

# ERQUY

## Plan

## Local

## D'Urbanisme

# MISE EN COMPATIBILITE AVEC L'AVAP

Conseil municipal du 05 juillet 2016

### NOTE DE PRESENTATION

<p><b>atelier du CANAL</b> Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr</p>		<p>Mise en compatibilité approuvée par délibération du conseil municipal en date du :</p>
<p><b>EMISSION ORIGINALE</b></p>		
<p><b>Date : Juin 2016</b></p>		

## Sommaire

<b>I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>1</b>
<b>II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MISE EN COMPATIBILITE.....</b>	<b>1</b>
<b>III - OBJETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>2</b>
<b>IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Préambule : présentation du dossier d'AVAP et de ses liens avec le PLU.</b>	<b>3</b>
<b>2. Modifications du zonage :</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Modifications du règlement :</b> .....	<b>7</b>
1. Clôtures : .....	7
2. Forme des constructions : .....	9
3. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies en zones UA : . . .	10
4. Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA : .....	12
5. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies hors du centre-ville : .....	15
6. Hauteur des constructions en zone urbaine : .....	18
7. Hauteur des constructions en zone agricole : .....	20
8. Volume des toitures dans les secteurs urbains : .....	22
9. Volume des toitures dans les secteurs ruraux : .....	23
10. Menuiseries extérieures : .....	24

## I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Erquy a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 16 septembre 2008.

## II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MISE EN COMPATIBILITE

### Article L 642-3 du code du patrimoine :

« La mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est décidée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1. La délibération mentionne les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de création ou de révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est arrêté par délibération de cette autorité. Le projet arrêté est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article L. 612-1 du présent code.

Ce projet donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par les autorités compétentes concernées. L'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code peut, par délibération, désigner à cette fin l'une de ces autorités compétentes concernées.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Après accord du préfet, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est créée ou révisée par délibération de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code. Lorsque l'enquête publique précitée a porté à la fois sur l'aire et sur un plan local d'urbanisme, l'acte portant création ou révision de l'aire prononce également la révision ou la modification du plan local d'urbanisme. »

### Article L123-14-2 du code de l'urbanisme :

I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

II.-Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

III.-A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

IV.-La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

4° Par arrêté préfectoral dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement mentionnée à l'article L. 300-6-1 :

a) Lorsque celle-ci est engagée par l'Etat ;

b) Lorsque celle-ci est engagée par une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au 2° du III du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

### **III - OBJETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Erquy, il s'agit de modifier le PLU approuvé le 16 septembre 2008, pour le mettre en compatibilité avec l'AVAP en cours d'élaboration sur la commune.

## IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **1. Préambule : présentation du dossier d'AVAP et de ses liens avec le PLU**

Extrait du diagnostic de l'AVAP :

*Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, établie en application de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, est une servitude d'utilité publique ayant pour objet la promotion et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.*

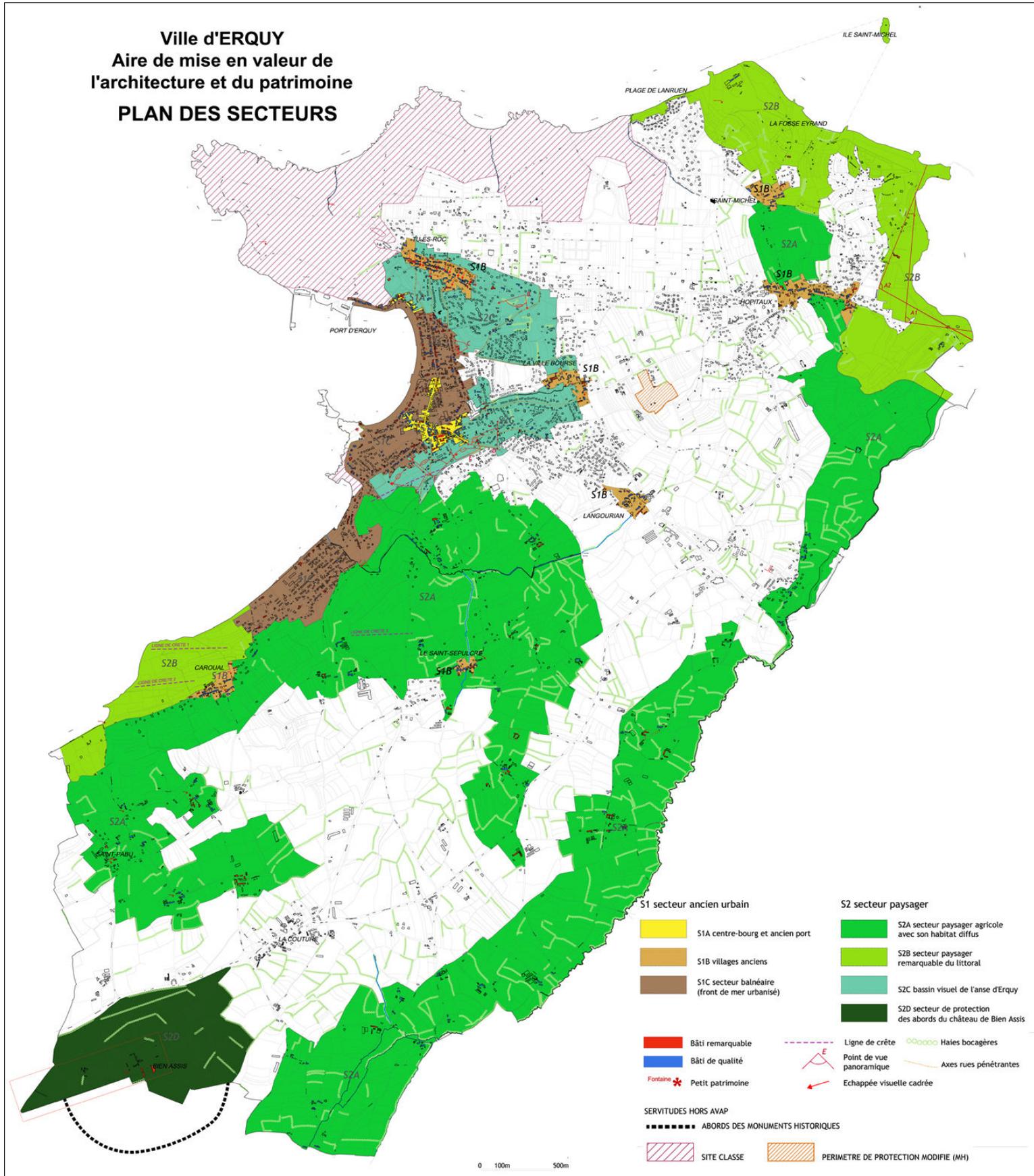
*Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte :*

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 modifié du Code du Patrimoine et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme en vigueur ;*
- un règlement comprenant des prescriptions ;*
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.*

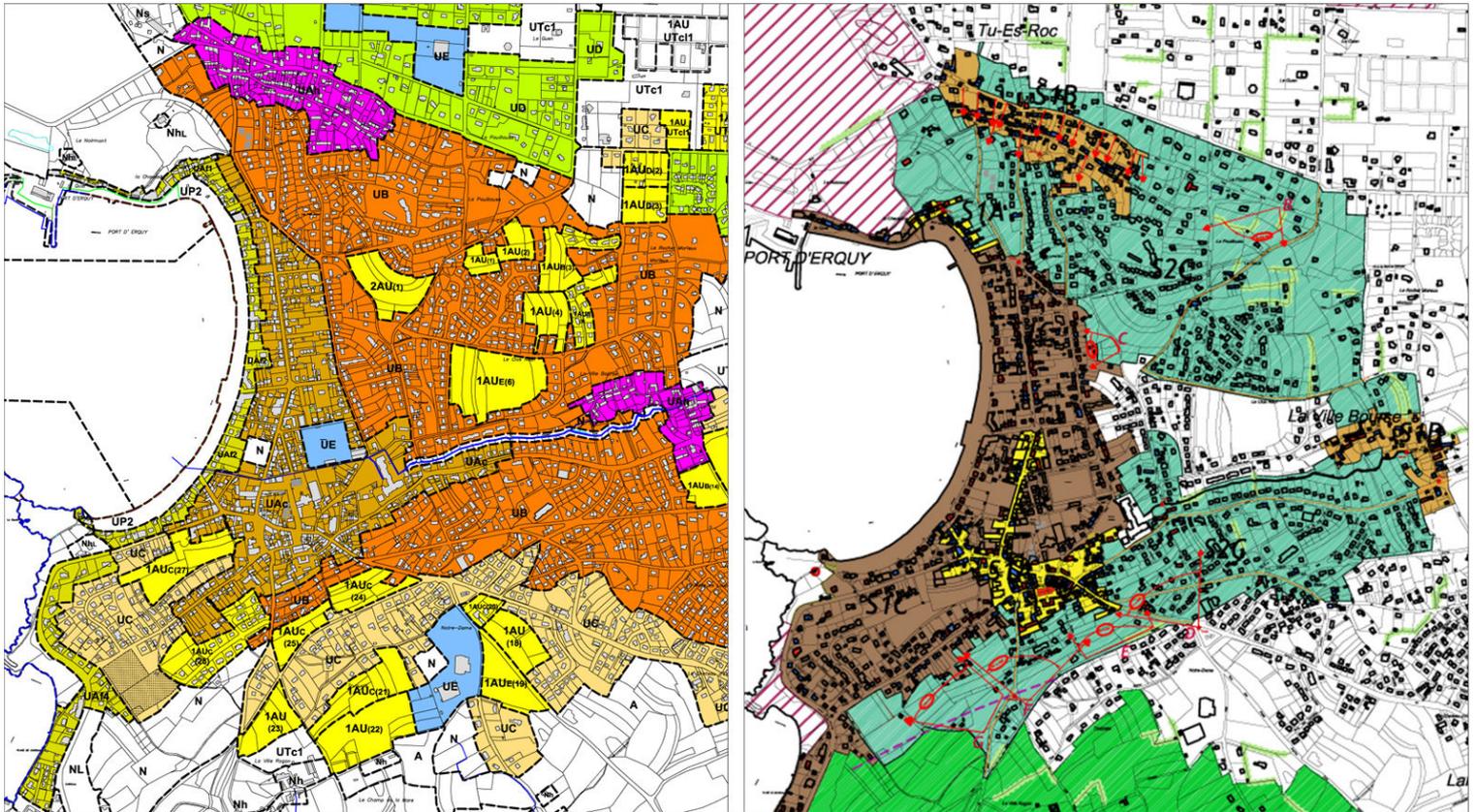
*Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives :*

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;*
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux*

L'AVAP distingue 2 grands secteurs : un secteur ancien urbanisé S1 et un secteur paysager S2.



Ces secteurs de l'AVAP recouvrent des zonages variés du PLU (zones U, AU, A ou N), il n'y a pas de corrélation directe et systématique entre la sectorisation de l'AVAP et le zonage du PLU. Sur le centre-ville, la cartographie ci-dessous permet toutefois d'opérer certains liens entre AVAP et PLU.



Secteurs AVAP	Zones du PLU
S1A (centre-bourg et ancien port)	UAc et UAf1
S1B (villages anciens)	UAh principalement, ponctuellement UB ou UC
S1C (secteur balnéaire)	UAc, UAf1, UAf2, UAf3 et UAf4, UC, ponctuellement UB
S2c (bassin visuel de l'Anse d'Erquy)	UB, UC, UD ponctuellement

## 2. Modifications du zonage :

L'AVAP définit des cônes de vues dans son règlement, avec une indication de cote NGF à respecter pour les futures constructions.

6 cônes de vues sont définis dans le centre-ville (secteurs S1A et S1C)

### SOUS-SECTEURS S1A ET S1C

Plusieurs points de vue panoramiques situés sur les coteaux de l'anse d'Erquy permettent de découvrir le paysage urbanisé d'Erquy avec la mer en toile de fond (repérées de B à G)

Ces cônes de vue sont indiqués sur PLAN DES SECTEURS de l'A.V.A.P., avec une indication de cotes NGF à respecter.

B/ 62.50m NGF

C/ 28.50m NGF

D/ 42.00m NGF

E/ 40.00m NGF

F/ 50.00m NGF

G/ 49.60m NGF

Les cônes de vues B, C, D, E, F, G existent déjà dans le PLU, avec les mêmes valeurs altimétriques.

### 3.2. POINTS DE VUE PANORAMIQUES

#### SOUS-SECTEURS S2A ET S2B

Un point de vue panoramique s'ouvre à partir du village des Hôpitaux:

A1-A2/ à parti de la lande des Hôpitaux sur l'estuaire de l'Islet avec en arrière-plan le cap Fréhel.

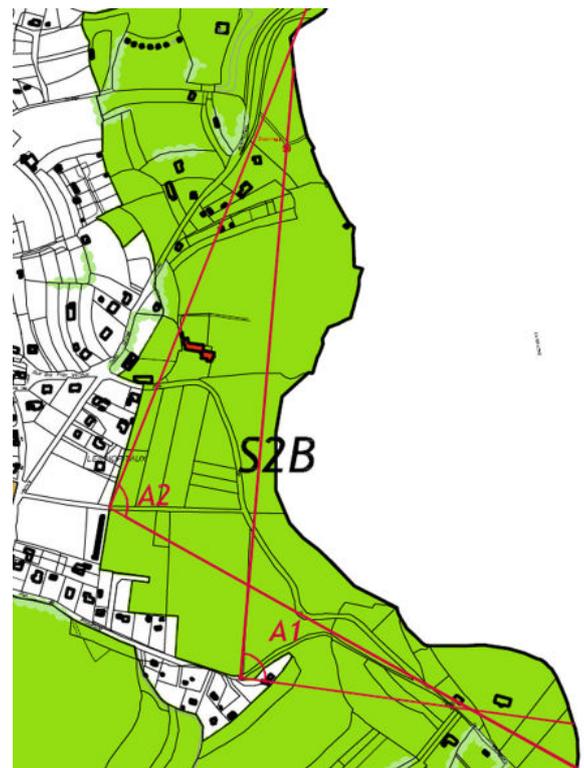
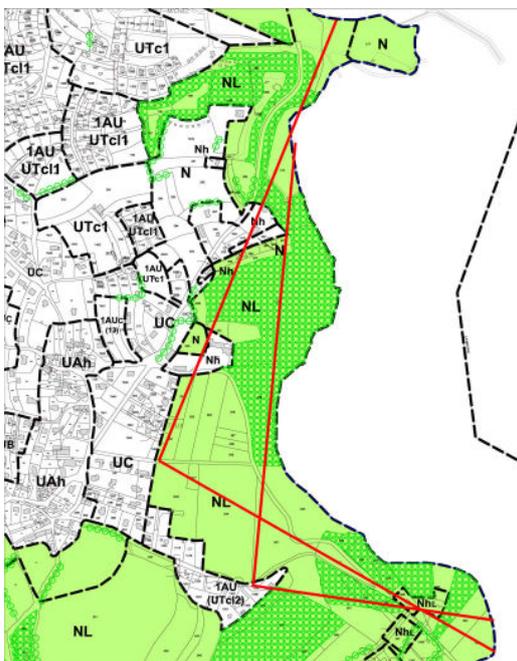
Ce panorama repéré sur le PLAN DES SECTEURS doit être protégé. Le maintien de ce grand panorama passe par l'application des règles de non constructibilité des terrains situés à l'intérieur des cônes de vue, mais aussi de gestion des espaces.

Ainsi, les abords doivent être valorisés : la végétation doit être maîtrisée de façon à ne pas faire obstacle aux vues panoramiques, les murs en pierres doivent être dégagés de la végétation envahissante et si besoin est, consolidés.

#### Sont interdits :

- \* Les constructions nouvelles dans les angles des points de vue identifiées, à l'exception des extensions mesurées des constructions existantes
- \* Les plantations qui perturbent les points de vue identifiés.
- \* L'implantation de tout nouvel équipement apparent (EDF, télécommunications, réseau divers, etc.) devant les panoramas.

Sur la partie Est de la commune, au delà des Hopitaux, deux cônes de vues sur le grand paysage sont inscrits à l'AVAP. Ils ne s'appuient pas sur des cotes altimétriques mais sur des objectifs de constructibilité limitée. Le PLU est conforme à cet objectif puisque les espaces concernés sont très majoritairement classés en zone NL. Les quelques espaces bâtis concernés par ces cônes sont classés en NH et NhL (constructibilité limitée n'autorisant que des extensions), seule une parcelle bâtie à l'extrémité Est de la zone 1AU (UTcl2) est impactée par ce cône de vue. Les règles du PLU sont conformes à l'AVAP, le PLU n'a donc pas besoin d'être adapté sur ce point.



▲ Cônes de vue inscrits à l'AVAP

◀ Report des cônes de vue sur le document de zonage du PLU pour analyse.

### **3. Modifications du règlement :**

Une analyse a été effectuée par le cabinet d'étude en charge de l'AVAP et par le CAUE des Côtes d'Armor afin de préciser les modifications réglementaires nécessaires pour mettre le règlement du PLU en conformité avec l'AVAP. Cette comparaison entre le règlement actuel et les prescriptions formulées dans l'AVAP a permis de mettre en évidence les différents points à modifier dans le règlement. Ces modifications sont classées par thème.

Le PLU d'Erquy doit être compatible avec l'AVAP, la notion de compatibilité signifie que le PLU ne doit pas être en contradiction avec l'AVAP. Cette dernière vient compléter le règlement du PLU ou préciser des dispositions générales inscrits dans ce dernier. Le PLU n'a pas vocation à retranscrire tout le règlement de l'AVAP, il doit juste permettre son application en évitant toute contradiction.

#### **1. Clôtures :**

\* **Préconisation issue de la comparaison PLU/AVAP :** préciser la nature des clôtures autorisées pour les zones UT (campings), AL, N et NL.

#### \* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S2A et S2B**

L'AVAP distingue les constructions dans les hameaux de celles situées hors des hameaux pour les clôtures sur voie. La remarque précédente concerne des zones où les constructions sont situées hors des hameaux, y compris les zones Nh (bâti isolé dans l'espace rural).

##### SOUS-SECTEUR S2A

Dans les hameaux, les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics, dans les hameaux, sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses en bois ou métal, ou d'une grille métallique, doublées ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- murets bas doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures en lattes de bois

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics, en dehors des hameaux, sont :

- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets
- haies bocagères

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures en lattes de bois
- clôtures végétales
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets
- haies bocagères

Les haies bocagères sont réglementées au chapitre PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.

##### SOUS-SECTEUR S2B

Dans les hameaux, les clôtures sont obligatoires en limite des voies et espaces publics, sauf si la façade est disposée à l'alignement.

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics, dans les hameaux, sont :

- clôtures hautes en maçonnerie
- murs bahuts surmontés d'une clôture en bois, de lisses en bois ou métal, ou d'une grille métallique, doublées ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- murets bas doublés ou non d'une haie végétale disposée à l'arrière
- clôtures végétales
- clôtures en lattes de bois ou ganivelles

Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics, en dehors des hameaux, sont :

- clôtures végétales
- clôtures grillagées, fil de fer sur piquets ou ganivelles
- haies bocagères

Les clôtures autorisées en limite séparative sont :

- clôtures en lattes de bois
- clôtures végétales
- clôtures grillagées, fil de fer sur piquets ou ganivelles
- haies bocagères

Les haies bocagères sont réglementées au chapitre PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE. Toutefois, dans le cas d'un paysage ouvert, la création de nouvelles haies sera évitée, afin de conserver la transparence des vues.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Hors des hameaux, les deux règlements sont relativement proches entre les secteurs S2A et S2B, seule l'autorisation de pose de ganivelles diffère.

**\* Extrait du PLU en vigueur :****Zone UT (article 11):**

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

*Pour toutes les clôtures, l'emploi de plaques de ciment, de parpaings nus et de PVC sont strictement interdits*

**Zone A (article 11):**

*Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.*

**Zone Nh (article 11):**

*11.7. - Clôtures : Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.*

**Zones N et NL (article 11):**

*Article 11 non réglementé concernant les clôtures.*

Le PLU renvoie donc à l'aspect des clôtures voisines (UT et AL) ou bien ne réglemente pas les clôtures (zone N et NL). L'article concernant les clôtures doit donc être modifié pour ces zones, pour se conformer à l'AVAP. La nouvelle réglementation reprend donc les différents types de clôtures autorisées dans l'AVAP, avec une dérogation possible pour la pose de ganivelles dans les secteurs déterminés par l'AVAP (zones S2B correspondant aux secteurs proches du littoral). La hauteur des clôtures est définie entre 1 et 2 m, ce qui permet l'application de l'AVAP qui limite les clôtures à 1,5 m dans les secteurs proches du littoral.

Enfin, les prescriptions particulières de l'AVAP concernant les teintes, les palettes de couleur et la nature des lattes de bois ne sont pas reprises dans le PLU car trop précises.

Cette nouvelle réglementation ne concerne toutefois pas les zones Nh puisque certaines peuvent être considérées comme des hameaux au sens de l'AVAP, et donc accepter la réalisation de murs maçonnés. La règle actuelle du PLU est donc conservée pour les zones Nh, c'est ensuite l'AVAP qui apporte des précisions réglementaires sur la nature des clôtures autorisées.

**\* Actualisation du PLU :****Zone UT, A, N et NL (article 11) :****- Clôtures :**

*Les clôtures autorisées en limite des voies et espaces publics, sont :*

- clôtures végétales.*
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.*
- haies bocagères.*

*Les clôtures autorisées en limite séparative sont :*

- clôtures en lattes de bois.*
- clôtures végétales.*
- clôtures grillagées ou fil de fer sur piquets.*
- haies bocagères.*

*Les clôtures en ganivelles sont autorisées dans certaines zones définies dans le règlement de l'AVAP.*

*La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,00 m et 2 m en limite de la voie publique et en limite séparative. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour s'harmoniser avec la hauteur des murs anciens voisins conservés.*

## 2. Forme des constructions :

\* **Préconisation issue de la comparaison PLU/AVAP :** pour les zones UAf, supprimer une précision de l'article 11 pouvant induire des architectures pastiches.

\* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1A et S1B**

La zone UAf1 est concernée par les secteurs S1A et S1B de l'AVAP, les zones UAf2, UAf3 et UAf4 sont intégralement situées en secteur S1C. Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement de l'AVAP propose un règlement similaire entre les secteurs S1A et S1B, ce règlement opère des distinctions entre les maisons de ville, les villas balnéaires et les maisons de village, fermes et métairies.

L'article 11 (Formes des constructions) du règlement de l'AVAP interdit « les pastiches du vocabulaire architectural ancien ». Le Rapport de présentation de l'AVAP peut ainsi servir de modèle pour une réinterprétation actuelle des différentes architectures, notamment balnéaires.

\* **Extrait du PLU en vigueur :**

### **Zone UAf :**

**11.2.2 - Dans les sous-secteurs UAf :** Concernant les éléments du paysage remarquable : côté mer, des extensions très limitées peuvent être acceptées sous condition de parfaite harmonie avec le bâtiment d'origine. Pour des raisons de confort, il sera possible d'intervenir sur les façades arrières et pignons. Toute intervention se fera dans l'esprit XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle.

Concernant les autres bâtiments "en secteur balnéaire", il convient d'édifier, soit des extensions basses parfaitement intégrées dans le paysage, soit des maisons ou villas élancées comportant corps et avant-corps ; couvertures par de long pans et demi-croupes de pente abrupte ( $\geq 50^\circ$ ), débordants, soutenus par des aisseliers, modénature sobre, jeu de baies plus ou moins importantes judicieusement positionnées et asymétriques ; menuiseries peintes.

Lorsque la longueur du bâtiment principal, comportant corps et avant-corps, est orienté face à la mer, elle ne pourra dépasser 12 mètres. Les extensions en rez-de-chaussée destinées aux commerces et services d'une hauteur  $H \leq 3,50$  m seront traités avec des effets de transparence et pourront être acceptées en harmonie avec l'esprit XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle.

Le règlement du PLU impose une référence à l'esprit XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle pour les extensions de constructions côté mer, ainsi que pour les extensions en rez-de-chaussée destinées aux commerces et aux services. Cette disposition peut induire des architectures pastiches, elle est donc supprimée pour mettre le PLU en compatibilité avec l'AVAP.

\* **Actualisation du PLU :**

### **Zone UAf :**

**11.2.2 - Dans les sous-secteurs UAf :** Concernant les éléments du paysage remarquable : côté mer, des extensions très limitées peuvent être acceptées sous condition de parfaite harmonie avec le bâtiment d'origine. Pour des raisons de confort, il sera possible d'intervenir sur les façades arrières et pignons. ~~Toute intervention se fera dans l'esprit XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle.~~

~~Concernant les autres bâtiments "en secteur balnéaire", il convient d'édifier, soit des extensions basses parfaitement intégrées dans le paysage, soit des maisons ou villas élancées comportant corps et avant-corps ; couvertures par de long pans et demi-croupes de pente abrupte ( $\geq 50^\circ$ ), débordants, soutenus par des aisseliers, modénature sobre, jeu de baies plus ou moins importantes judicieusement positionnées et asymétriques ; menuiseries peintes.~~

Lorsque la longueur du bâtiment principal, ~~comportant corps et avant-corps~~, est orienté face à la mer, elle ne pourra dépasser 12 mètres. Les extensions en rez-de-chaussée destinées aux commerces et services d'une hauteur  $H \leq 3,50$  m seront traités avec des effets de transparence ~~et pourront être acceptées en harmonie avec l'esprit XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle.~~

### **3. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies en zones UA :**

\* **Préconisations issues de la comparaison PLU/AVAP** : en zones UA<sub>c</sub>, UA<sub>f</sub>, UA<sub>h</sub> : changer la règle d'implantation pour imposer un retrait à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m avec clôture disposée à l'alignement.

\* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1A, S1B et S1C**

L'AVAP impose une édification des nouvelles constructions en front continu dans le coeur-ville (S1A), dans les villages anciens (S1B) ou sur le front de mer (S1C).

#### **14.2. BATI NEUF**

Les constructions nouvelles seront disposées au choix :

**Sous-secteurs S1A, S1B et S1C limité à l'anse d'Erquy** (centre-bourg et front de mer au nord de la rue de la Corniche)

- à l'alignement des voies et espaces publics OU
- en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

**Sous-secteur S1C hors l'anse d'Erquy**

- en retrait par rapport à l'alignement d'au moins 2m.

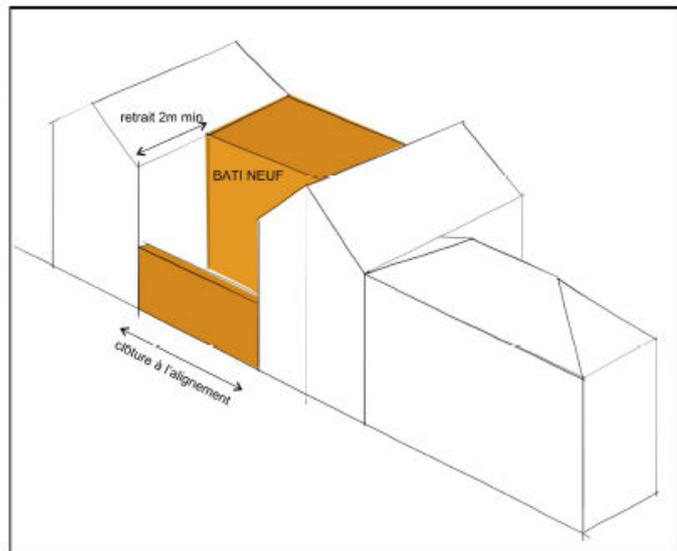
Lorsque la construction est implantée à l'alignement, l'alignement est exigé du rez-de-chaussée à l'égout de toiture. Ne sont pas compris dans l'alignement les éléments architecturaux tels que : perrons, balcons, marquises, débords de toitures, etc.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics. Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Ce front continu peut être autorisé à l'alignement des voies, ou bien en retrait minimum de 2 m avec une clôture sur rue préservant l'image urbaine de continuité du bâti. Le schéma ci contre extrait de l'AVAP illustre ce principe.

Si un front bâti est déjà existant, les nouvelles constructions devront respecter cet alignement dominant.



CONSTRUCTION EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT

\* **Extrait du PLU en vigueur :**

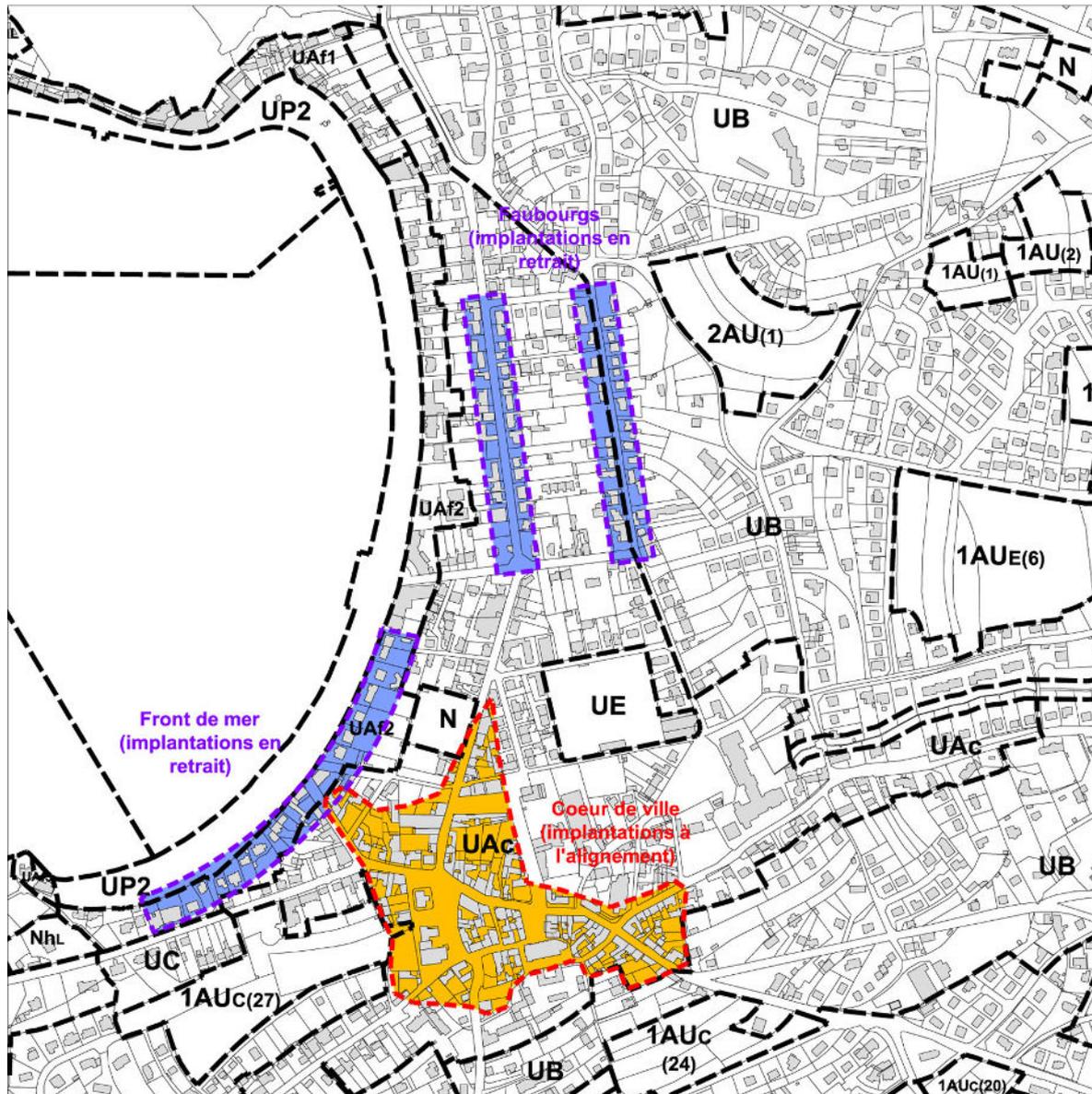
Le PLU affiche le même objectif de maintenir un front urbain, en étant toutefois plus stricte en imposant une implantation systématique à l'alignement des voies pour au moins 75 % de la façade de la construction. Cette règle intégrant un pourcentage offre une certaine souplesse pour réaliser des décrochés dans la façade, mais elle peut poser des difficultés d'application selon la mairie (les 75 % s'appliquent-ils sur le linéaire d'implantation ou bien sur la surface totale de la façade?). Cette règle peut donc évoluer pour être plus facilement applicable, tout en conservant son objectif initial de conserver un front bâti relativement uniforme.

#### **Zone UA :**

##### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : 75% au moins des **constructions principales** s'implanteront à l'alignement ou sur la limite d'emprise des voies. Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.

L'AVAP est donc plus souple en permettant des implantations en retrait, même si sa disposition imposant une implantation respectant l'alignement dominant permet de conserver une harmonie urbaine par secteur. L'extrait cartographique ci-dessous indique que la zone UAc est composée d'un tissu urbain ancien central constitué de constructions à l'alignement, mais aussi de secteurs périphériques dits de faubourgs, où les maisons de ville et les pavillons se succèdent avec des implantations en retrait, tout comme sur le front de mer où les villas balnéaires conservent un retrait par rapport à la voie. Le règlement de l'AVAP permet donc de tenir compte de cette diversité.



\* Actualisation du PLU :

**Zone UA :**

**ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

A défaut d'indications graphiques les constructions s'implanteront selon l'alignement particulier défini par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

En absence d'alignement dominant, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m par rapport à cet alignement.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.

#### **4. Règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones UA :**

\* **Préconisation issue de la comparaison PLU/AVAP** : en zones UAc, UAf1 et UAf2 : imposer une implantation sur les deux limites séparatives sauf si passage d'accès de 3 m maximum.

\* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1A, S1B et S1C**

L'AVAP impose une édification des nouvelles constructions :

- en implantation sur les deux limites séparatives dans le cœur-ville (S1A)
- en limite séparative ou en retrait d'un seul côté pour permettre un accès d'une largeur maximale de 3 m dans les villages anciens (S1B),
- en limite séparative ou en retrait minimum de 2 m pour le centre-ville hors front de mer (S1C).
- en retrait minimum de 3 m des deux limites séparatives pour le front de mer (S1C)

**Sous-secteur S1A**

Les façades disposées à l'alignement des voies seront continues d'une limite séparative latérale à l'autre.  
La création d'un porche au rez-de-chaussée donnant accès à l'intérieur de la parcelle pourra être admise. Le porche sera fermé d'un portail.  
La largeur et la hauteur des porches sont réglementés par le chapitre PERCEMENTS EN FACADE.

**Sous-secteurs S1B et S1C**

Les façades disposées à l'alignement des voies peuvent être continues d'une limite séparative à l'autre, ou interrompues sur toute la hauteur par un passage situé de long d'une limite séparative. Le passage sera fermé d'un portail. Il aura une largeur égale à la largeur d'une travée, sans pouvoir dépasser 3,00 m.

**Sous-secteur S1C limité au boulevard de la Mer**

Les façades disposées à l'alignement des voies seront en retrait de 3 m minimum des deux limites séparatives.

**Sous-secteur S1C à l'exception des parcelles donnant sur le boulevard de la Mer**

Les façades disposées à l'alignement des voies peuvent être continues d'une limite séparative à l'autre, ou en retrait de 2 m minimum par rapport à une limite séparative ou aux deux limites.

\* **Extrait du PLU en vigueur :**

Le PLU impose une règle commune à toutes les zones UA qui recouvrent les secteurs S1A, S1B et S1C, à savoir une implantation obligatoire sur une des deux limites séparatives, et une distance minimale de 2 m en cas d'implantation en retrait. Seule la zone UAf2 du front de mer déroge à ce principe, un retrait minimum de 3 m est imposé sur chaque limite séparative afin de préserver des vues mer et un front bâti discontinu.

**Zone UA :**

**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1. Principe** : La construction doit s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins.

Par rapport à l'autre limite séparative latérale et aux autres limites, dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite, elle s'implantera en retrait de celle-ci d'au moins 2 m.

7.1.1 : Dans le sous-secteur UAf2 exclusivement (front de mer, au droit de la plage) : les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 3 m de la limite séparative.

**La zone UAc du cœur de bourg** intègre l'ensemble du secteur S1A mais aussi une grande partie du secteur S1C hors zone balnéaire, c'est à dire deux secteurs avec des règles de l'AVAP très différentes en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est donc nécessaire de modifier le zonage pour créer un sous-secteur UAc1 qui correspond au cœur de ville (S1A) et un secteur UAc2 correspondant au secteur S1C hors front de mer. Pour le secteur UAc1, le règlement imposera une implantation sur les deux limites séparatives avec possibilité de créer un porche, alors que pour le secteur UAc2, le règlement autorisera des implantations sur les limites séparatives ou en retrait minimum de 2 mètres.





## **5. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies hors du centre-ville :**

\* **Préconisation issue de la comparaison PLU/AVAP:** zones UB, UC, NH, NHL, 1AUc : ajouter une règle imposant un recul minimum de 2 m.

### \* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1C et S2**

En secteur S1C et S2A,B,C,D, l'AVAP impose une édification des nouvelles constructions à l'alignement des voies, ou bien en retrait minimum de 2 m avec une clôture sur rue préservant l'image urbaine de continuité du bâti dans les hameaux. Si un front bâti est déjà existant, les nouvelles constructions devront respecter cet alignement dominant.

#### **14.2. BATI NEUF**

Les constructions nouvelles seront disposées au choix :  
- à l'alignement des voies et espaces publics OU  
- en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.

Dans les hameaux, une clôture sera obligatoirement disposée à l'alignement des voies et espaces publics. Les dimensions et les matériaux constitutifs des clôtures sont définis au chapitre CLOTURES.

### \* **Extrait du PLU en vigueur :**

Ces secteurs S1C et S2A,B,C,D couvrent une grande diversité de zones du PLU (UB, UC, UE, UT, 1AU, A, NH, NHL, N et NL), ayant chacune leur propre règlement. Les zones UD proches du Cap ne sont pas concernées par le règlement de l'AVAP.

#### **Zone UB :**

##### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Principe :** Les constructions s'implanteront à l'**alignement** des voies **et/ou** en retrait maximum de 6 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

##### **6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Dans le cadre d'**opération d'ensemble** (permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle), les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m ;

#### **Zone UC :**

##### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et équipements devront s'implanter avec un recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants ou de la configuration des parcelles ou de la topographie du terrain.

#### **Zone UE :**

##### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait de 5 m minimum, à compter de cet alignement.

#### **Zone UT :**

##### **ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Pour les secteurs UTb et UTc :** Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum d'1 m à compter de ceux-ci.

**Zone 1AU :****ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre **d'opération d'ensemble**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum d'1 m.

Les constructions à usage d'habitat individuel s'implanteront en retrait de 8 m maximum à compter de l'alignement des voies.

**Zone A :****ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.2** - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront **respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

**Zone Nh :****ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation **dominante des constructions contiguës ou avoisinantes**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**Zone N et NL :****ARTICLE N et NL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

Il ne s'agit pas de modifier l'ensemble de ces règles pour les substituer par celles de l'AVAP, mais seulement de vérifier qu'elles sont compatibles entre les deux documents. Les modifications consiste ainsi à ajouter deux notions

- retrait minimum de 2 mètres par rapport aux voies,
- réalisation d'une clôture en cas d'implantation en retrait pour les zones urbaines (UB, UC, 1AU). Pour les zones Nh principalement composées de maisons isolées hors des hameaux, la règle de l'AVAP n'est pas reprise dans le PLU.

**\* Actualisation du PLU :****Zone UB :****ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Principe :** Les constructions s'implanteront à l'**alignement** des voies **ou** en retrait **minimum de 2 m** et maximum de 6 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

*Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation à l'alignement ou en retrait se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.*

*Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.*

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- Dans le cadre **d'opération d'ensemble** (permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle), les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins **2 m** ;

**Zone UC :****ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, installations et équipements devront s'implanter avec un recul **minimum de 2 m et maximum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Toutefois des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants ou de la configuration des parcelles ou de la topographie du terrain.

*Si la construction nouvelle s'insère dans un front bâti existant, l'implantation se fera obligatoirement à l'identique des constructions voisines.*

*Une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics*

**Zone UE :****ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait de 5 m minimum, à compter de cet alignement.

*Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.*

**Zone UT :****ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - Pour les secteurs UTb et UTc :** Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum **de 2 m** à compter de ceux-ci.

**Zone A : Pas de modification.****ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.2 - Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes** afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en **retrait de 10 m au moins** de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

**Zone 1AU :****ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, dans le cadre **d'opération d'ensemble**, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou en retrait minimum **de 2 m**.

Les constructions à usage d'habitat individuel s'implanteront en retrait de 8 m maximum à compter de l'alignement des voies.

*Dans le cas d'une construction implantée en retrait, une clôture sera disposée à l'alignement des voies et espaces publics.*

**Zone Nh :****ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 - les extensions ou constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.**

A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en **retrait minimum de 2 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**Zone N et NL : Pas de modification.****ARTICLE N et NL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront en **retrait minimum de 6 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

## **6. Hauteur des constructions en zone urbaine :**

### **\* Préconisations issue de la comparaison PLU/AVAP :**

- zones 1AU : limiter les hauteurs à l'égout à 4,5 m pour la zone 1AUh destinée à devenir une future zone UAh.
- zones UAf 3 : reformuler la règle sur les hauteurs maximales, en passant de 3,5 m au faitage à 3 m à l'égout.

### **\* Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1B et S1C**

L'AVAP régleme la hauteur des constructions en définissant des hauteurs maximales à l'égout. En secteur S1B, l'AVAP limite les hauteurs maximales à 6,5 m à l'égout sur Tu-Es-Roc, et à 4,5 m à l'égout sur les autres hameaux anciens.

En secteur S1C sur le front de mer, l'AVAP limite les hauteurs maximales à 3 m sur la Pointe du Goulet.

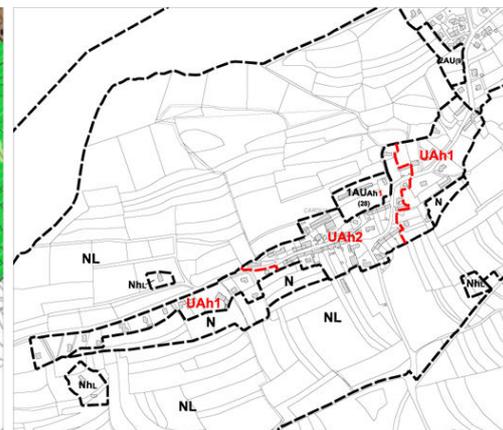
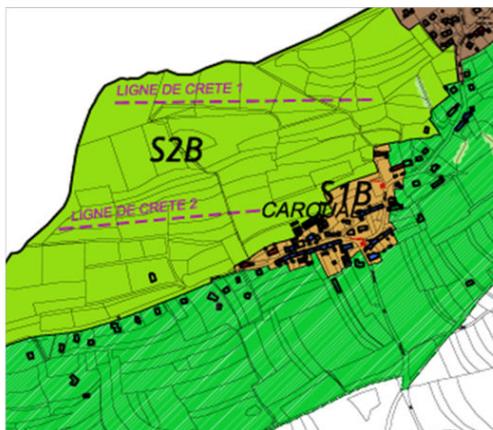
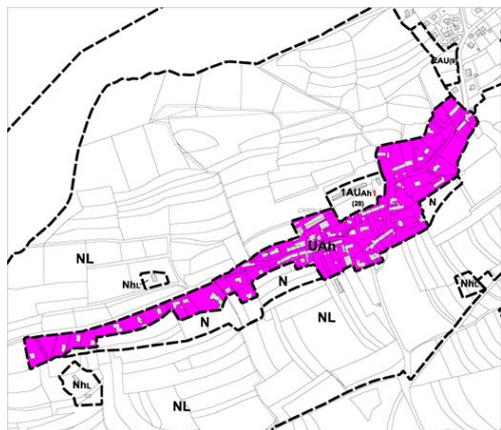
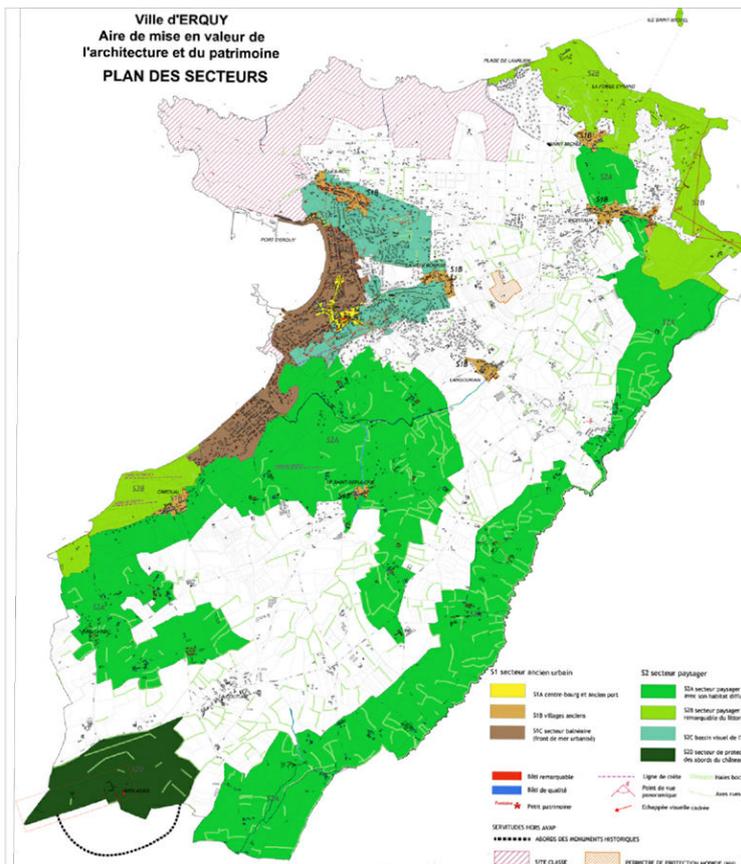
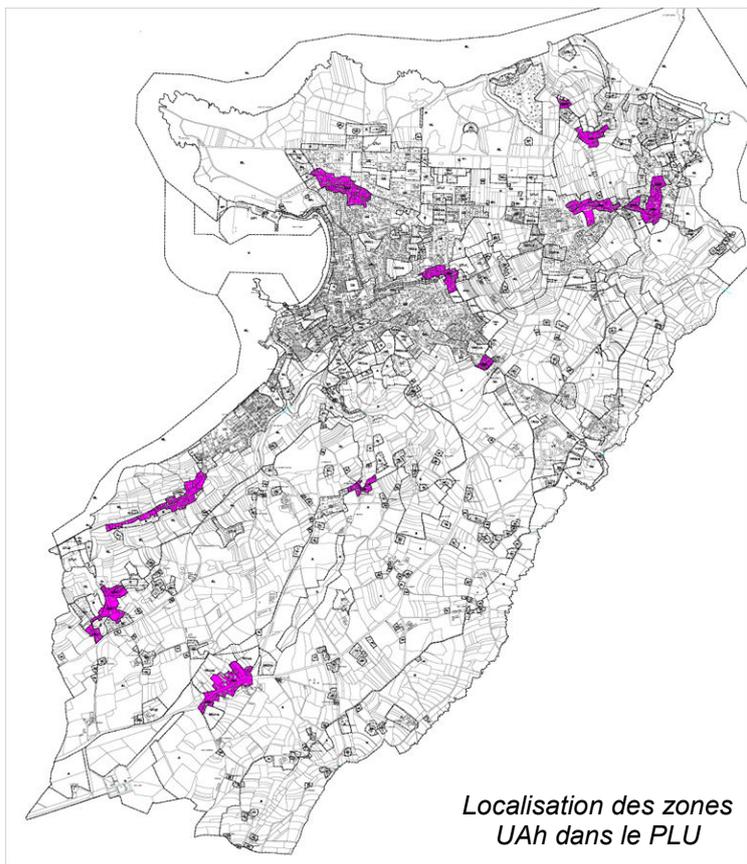
<b>SOUS-SECTEUR S1B</b>	
Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à:	
6,50 m pour les façades édifiées en bordure des voies et espaces publics dans le village de Tu-es-Roc (soit R+1+combles)	
4,50 m pour les façades édifiées en bordure des voies et espaces publics dans le reste du secteur (soit R+combles)	
Cette hauteur pourra être réduite s'il existe une servitude de conservation des cônes de vue ou des lignes de crête protégés au chapitre POINTS DE VUE et PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.	
<b>SOUS-SECTEUR S1C</b>	
Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à:	
6,00 m pour les façades édifiées en bordure des voies et espaces publics dans l'anse d'Erquy (centre-bourg et front de mer au nord de la rue de la Corniche),	
3,00 m (soit Rdc) pour la pointe du Goulet	
4,50 m pour les façades édifiées en bordure des voies et espaces publics dans le reste du secteur (soit R+combles)	
Cette hauteur pourra être réduite s'il existe une servitude de conservation des cônes de vue ou des lignes de crête protégés au chapitre POINTS DE VUE et PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.	
Exceptionnellement, une hauteur supérieure à la hauteur maximale à l'égout définie précédemment pourra être autorisée pour un bâtiment d'équipement public, sans dépasser 11,00 m et de pas dépasser la hauteur au sommet maximale exigée pour la protection des points de vue et des lignes de crête.	

### **\* Extrait du PLU en vigueur :**

<b>Secteurs</b>	<b>UAc</b>	<b>UAh</b>	<b>UAf1 et UAf2</b>	<b>UAf3</b>	<b>UAf4</b>
<i>Hauteur maximale de la construction</i>	<b>14 m au faitage</b>	<b>9,50 m</b>	<b>11 m au faitage</b>	<b>3,50 m au faitage</b>	<b>9 m au faitage</b>
<i>Hauteur maximale du plan vertical</i>	<b>9 m à l'égout</b>	<b>6,50 m</b>	<b>6 m à l'égout</b>	<b>/</b>	<b>4,50 m à l'égout</b>

A la différence de l'AVAP, le PLU régleme la hauteur de la façade (c'est à dire à l'égout) mais aussi la hauteur totale de la construction.

Pour les hameaux anciens (S1B de l'AVAP), le PLU propose actuellement une hauteur standard pour les 10 hameaux classés en zones UAh. Sur ces dix hameaux, sept sont désignés en zones S1B dans l'AVAP -(cf cartographie page suivante). Les trois hameaux de Lanruen, la Couture ou Saint Pabu sont hors de l'AVAP pour les deux premiers, et classé en zone S2 pour le dernier. Il est donc proposé de conserver la règle actuelle du PLU pour les trois hameaux cités précédemment ainsi que pour celui de Tu-Es-Roc, c'est à dire une hauteur de façades maximale de 4,5 mètres, et de réduire la hauteur maximale des façades à 4,5 m pour les autres hameaux. Les 4 premiers hameaux sont ainsi classés en zone UAh1 (Tu-Es-Roc, Lanruen, la Couture ou Saint Pabu), les 5 autres (La Moinerie, Les Hopitaux, le Val, Langourian, le Saint Sépulcre) sont classés en zone UAh2. Le cas de Caroual est particulier car le zonage UAh du PLU est nettement plus large que le zonage SB1 de l'AVAP. Ce hameau est donc divisé en deux sous-secteurs selon l'extrait graphique ci-après. La zone 1AUAh (28) voisine passe donc en zone 1AUAh1 puisqu'elle se trouve en périphérie du hameau ancien, comme les autres zones UAh1.



*Evolution du zonage sur Caroual (zonage actuel, extrait de l'AVAP et zonage modifié)*

Pour la Pointe du Goulet classée en zone UAf3, le PLU autorise une hauteur maximale de 3,5 m au faitage, alors que l'AVAP limite la hauteur à l'égout (3 m maxi). Pour éviter toute difficulté d'application de la réglementation, le règlement du PLU est aligné sur celui de l'AVAP, en réglementant la hauteur à l'égout à 3 m maxi.

**\* Actualisation du PLU :**

Actualisation du tableau réglementaire définissant les hauteurs maximales à l'égout et au faitage :

Secteurs	UAc	UAh1	UAh2	UAf1 et UAf2	UAf3	UAf4
Hauteur maximale de la construction	14 m au faitage	9,50 m	/	11 m au faitage	/	9 m au faitage
Hauteur maximale du plan vertical	9 m à l'égout	6,50 m	4,50 m	6 m à l'égout	3 m à l'égout	4,50 m à l'égout

## 7. Hauteur des constructions en zone agricole :

### \* Préconisations issue de la comparaison PLU/AVAP :

- zones A : limiter la hauteur maximale à l'égout des habitations, passer à 4,5 m à l'égout.

### \* Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S2A

L'AVAP réglemente la hauteur des constructions dans l'espace paysager agricole (S2A) en définissant des hauteurs maximales à l'égout de 4,5 m, équivalent à un R+C.

#### SOUS-SECTEUR S2A

Les hauteurs maximales à l'égout sont fixées à:

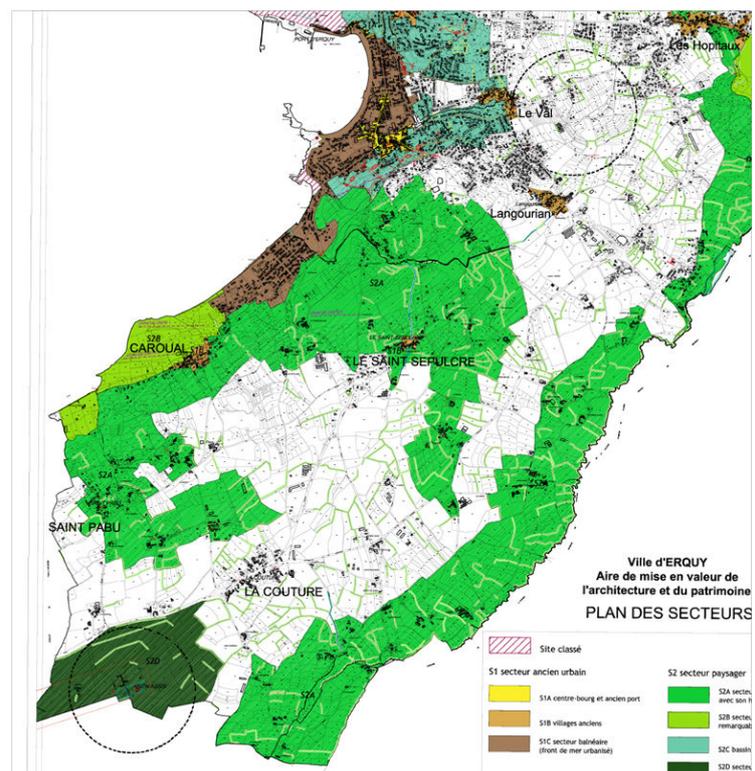
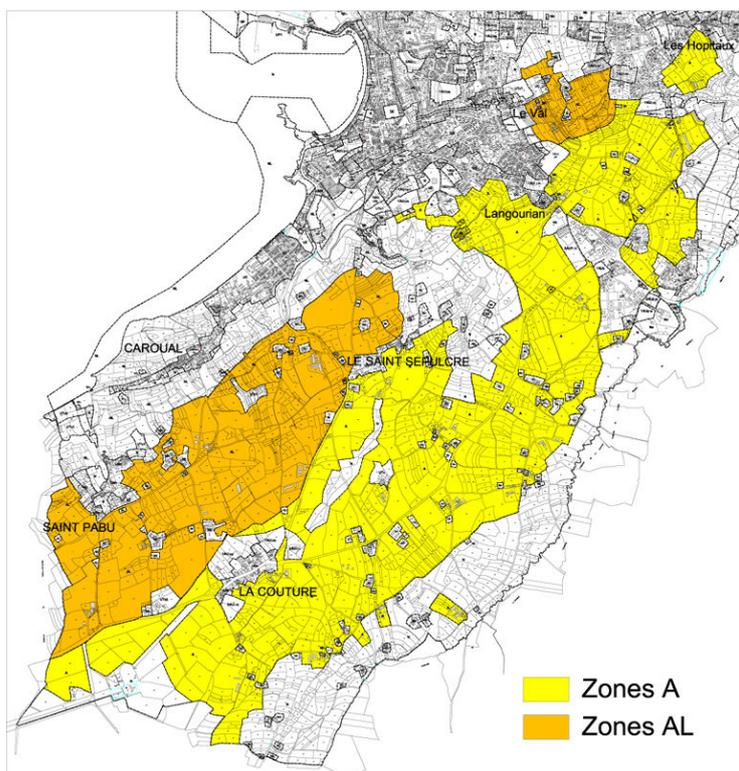
4,50 m pour les façades édifiées en bordure des voies et espaces publics (soit R+combles)

Cette hauteur pourra être réduite s'il existe une servitude de conservation des cônes de vue ou des lignes de crête protégés au chapitre POINTS DE VUE et PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.

Exceptionnellement, une hauteur supérieure à la hauteur maximale à l'égout définie précédemment pourra être autorisée pour les bâtiments techniques agricoles, sans dépasser 12,00 m, à condition de s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant par les volumes, les matériaux et les couleurs et de pas dépasser la hauteur au sommet maximale exigée pour la protection des points de vue et des lignes de crête.

### \* Extrait du PLU en vigueur :

Le secteur S2A qui correspond aux espaces paysagers agricoles sensibles recouvre différents zonages du PLU, principalement des zones N et des zones AL mais aussi des zones A. Pour autant, tout l'espace agricole central de la commune, non couvert par l'AVAP, est classé en grande partie en zone A.



Les hauteurs maximales réglementées au PLU concernent le sommet de la construction, soit 9 m pour les constructions et 12 m pour les bâtiments agricoles. La règle pour les constructions autorise des habitations de 2 niveaux droits + 1 comble (R+1+c), soit un niveau de plus que la règle de l'AVAP.

#### **Zone A :**

##### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitations :** *La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.*

*La hauteur d'un bâtiment ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. S'il y a lieu, la hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.*

**10.2 - Bâtiments techniques agricoles :** *Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.*

*Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.*

Le diagnostic effectué par l'AVAP sur l'espace rural distingue les constructions isolées de type ferme d'une part, et le bâti regroupé en hameaux d'autre part. Dans ces deux cas, le gabarit dominant est celui de maisons anciennes sur deux niveaux (R+c), même si certaines longères peuvent posséder deux niveaux droits (R+1+C), ou bien un rez-de-chaussée de grande hauteur plaçant l'égout au dessus de 4,5 m. Le bâti présent dans les espaces agricoles non couverts par le règlement de l'AVAP (centre du territoire communal) n'est pas différent de celui implanté dans les zones S1A, le PLU peut donc proposer une réglementation commune à toutes les zones agricoles A et AL sans distinction entre secteur réglementé par l'AVAP et secteur non réglementé. La transcription de la règle de l'AVAP dans le PLU consisterait alors à limiter les hauteurs à 4,5 m à l'égout, c'est à dire à une hauteur totale proche de 7 m. Ceci induirait donc une réduction des hauteurs maximales de 2 mètres par rapport au PLU actuel.

Suite aux recommandations de l'AVAP, il est donc proposé d'aligner la réglementation du PLU sur celle de l'AVAP en limitant les hauteurs à 4,5 m à l'égout, y compris pour les zones A et AL non couverte par l'AVAP.

#### **\* Actualisation du PLU :**

#### **Zone A :**

##### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Bâtiments d'habitations :** *La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.*

*La hauteur d'un bâtiment ne devra pas excéder 4,5 m à l'égout du toit. Toutefois, la hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes), doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. S'il y a lieu, la hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.*

**10.2 - Bâtiments techniques agricoles :** *Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.*

*Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.*

## **8. Volume des toitures dans les secteurs urbains :**

\* **Préconisations issue de la comparaison PLU/AVAP** : pour les zones UAc et UAf1: interdire les toitures terrasses, sauf pour les bâtiments publics.

### \* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1**

L'AVAP intègre un diagnostic urbain et architectural détaillé qui lui permet d'élaborer un règlement détaillé concernant les prescriptions architecturales appliquées aux futures constructions. Le chapitre 17 de ce règlement encadre notamment le volume des toitures, en imposant des toitures à deux pentes, avec une exception autorisant les toitures terrasses ou monopentes sur les volumes secondaires (annexes ou extensions) et seulement dans les secteurs S1B et S1C ou pour les bâtiments publics.

#### **17.2. BATI NEUF**

Les toitures seront à deux pentes. La pente sera comprise entre 35° et 47° pour le volume de toit principal, et entre 55° et 65° s'il existe un pignon d'avant-corps.

Toutefois, les formes de toiture suivantes pourront être autorisées à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager :

- les toitures terrasse ou à une seule pente pour les bâtiments annexes et les extensions, dans les sous-secteurs S1B et S1C, à condition que le volume principal soit couvert à deux pentes ;
- les toitures terrasses ou à une seule pente pour les bâtiments d'équipements publics, dans tout le secteur ;
- les toitures en pavillon (quatre pentes) et les demi-croupes, dans le sous-secteur S1C.

Les volumes de toiture ne devront pas porter atteinte aux cônes de vue, aux échappées visuelles ou aux lignes de crête protégés au chapitre POINTS DE VUE et PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.

### \* **Extrait du PLU en vigueur :**

Les secteurs S1A, dans lesquels l'AVAP autorise des toitures terrasses seulement pour les bâtiments publics, sont classés en zones UAc et UAf1 au PLU. Pour ces deux zones comme pour l'ensemble des zones UA, les toitures-terrasses sont autorisées dans le PLU sur une superficie limitée de la construction (20%) et uniquement pour les volumes secondaires.

#### **Zone UA :**

##### **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur des constructions**

**11.2.1 - Dans les sous-secteurs UAc, UAh et UAf exclusivement** : En centre ancien, il convient d'édifier des constructions en volumes différenciés compacts respectant la trame du bâti avoisinant (longueur, largeur, hauteur) et le sens des faitages ; comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 47°) ; des lucarnes à croupe ou à tympan de taille raisonnable ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges judicieusement disposées ; une modénature sobre, des menuiseries peintes.

[...]

**Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :**

- que leur superficie cumulée n'excède pas 20% de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

Cette règle est donc compatible avec le règlement de l'AVAP, sauf pour les zones UAc et UAf1 où l'AVAP les limite aux seuls bâtiments publics. Le règlement du PLU est donc actualisé en conséquence.

### \* **Actualisation du PLU :**

#### **Zone UA :**

##### **ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur**

[...]

**Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs *excepté pour les zones UAc et UAf1*, les toitures-terrasses ponctuelles sont autorisées sous réserve cumulativement :**

- que leur superficie cumulée n'excède pas 20% de l'emprise totale de la construction ;
- qu'elles ne concernent que les volumes secondaires ;
- d'une parfaite insertion harmonieuse avec les constructions de qualité avoisinantes.

***Pour les zones UAc et UAf1, les toitures-terrasses ou à une seule pente sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'équipements publics.***

## **9. Volume des toitures dans les secteurs ruraux :**

\* **Préconisations issue de la comparaison PLU/AVAP** : dans les zones UT, A, AL, NH, NHL : supprimer la règle précise sur les pentes de toits, et imposer simplement une « forme de toiture bien intégrée dans l'environnement ».

### \* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S2A, B, C et D**

Le règlement de l'AVAP sur les secteurs ruraux est relativement peu contraignant concernant le volumes des toitures, leur imposant simplement une obligation de bonne intégration dans le paysage.

#### **17.2. BATI NEUF**

Les toitures terrasse sont autorisées, sous condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager.  
Les toitures à une ou deux pentes, en pavillon (quatre pentes) et les demi-croupes sont autorisées, sous condition d'une parfaite intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les volumes de toiture ne devront pas porter atteinte aux cônes de vue, aux échappées visuelles ou aux lignes de crête protégés au chapitre POINTS DE VUE et PATRIMOINE PAYSAGER IDENTITAIRE.

Les volumes de toiture ne devront pas porter atteinte aux vues en co-visibilité avec le château de Bien Assis et son paysage environnant.

### \* **Extrait du PLU en vigueur :**

Les zones rurales du PLU (UT, A, AL, Nh et NhL), concernées par les secteurs S2 de l'AVAP, sont tous régis par la même règle concernant la volumétrie des toitures : « *la toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°* ».

#### **Zone UT, A, AL, Nh et NhL :**

##### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

**11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. La toiture sera traditionnelle, composée par deux pans principaux dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.**

Cette règle est donc plus contraignante que celle de l'AVAP, il est donc proposée de la simplifiée en imposant seulement une *parfaite intégration dans l'environnement paysager et urbain*.

### \* **Actualisation du PLU :**

#### **Zones UT, A, AL, Nh et NhL :**

##### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

**11.2 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. *Les toitures terrasses, à une ou deux pentes, en pavillon (quatre pentes) ou en demi-croupes sont autorisés, sous condition d'un parfaite intégration dans l'environnement paysager et urbain.***

## **10. Menuiseries extérieures :**

\* **Préconisation issue de l'AVAP :** zones UAf : supprimer la notion de couleur blanche, faire référence à une teinte en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

\* **Extrait de l'AVAP : cahier réglementaire secteurs S1A et S1C**

Le règlement de l'AVAP sur les secteurs S1A et S1C détermine une palette de couleurs pour les menuiseries extérieures, ainsi que des prescriptions très détaillées.

\* **Extrait du PLU en vigueur :**

Dans les zones urbaines du centre-ville (zones UA), le PLU impose des teintes de menuiseries en harmonie avec le bâtiment ou de couleur blanche, sauf pour les zones UAf limitées à la seule couleur blanche. Cette distinction pour les zones UAf doit être supprimée

### **Zones UA :**

#### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

**11.4 - Teintes :** La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires, des teintes à "faible luminance" ( $\leq 50^\circ$ ).

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

*En UAf, les menuiseries seront de couleur blanche.*

\* **Actualisation du PLU :**

### **Zones UA :**

#### **ARTICLE 11 : Aspect extérieur**

**11.4 - Teintes :** La couleur des bâtiments (enduits, bois peints ...) ne sera ni lumineuse, ni claire, ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales. Sont recommandées des teintes issues de couleurs complémentaires, des teintes à "faible luminance" ( $\leq 50^\circ$ ).

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti ou de couleur blanche.

~~En UAf, les menuiseries seront de couleur blanche.~~