

Présentation du zonage et du règlement

Évolution réglementaire du nouveau PLU

Permettre une densification maîtrisée des espaces urbains et une prise en compte du contexte architectural.

Le règlement a été actualisé pour rechercher un meilleur équilibre entre la nécessaire densification des zones urbanisées (centre-ville, quartier balnéaire, lotissements pavillonnaires périphériques) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des différents quartiers de Bréhal.

Avant de détailler les évolutions apportées au règlement, il est nécessaire de décrire la trame urbaine qui caractérise les différentes zones définies dans le PLU.

Zone Ua (centre-ancien) :

Le centre-ancien est composé d'un front urbain dense et continu qui restreint les accès aux terrains en arrière. Le centre-bourg est très largement dominé par le modèle de la « maison de ville ». Ce terme générique englobe des constructions implantées à l'alignement avec parfois des continuités des façades et des égouts des toits. La volumétrie des façades est relativement étroite (6-8 mètres de largeur en moyenne) et la volumétrie avec souvent deux étages (R+2+C).



Zone Ub (périphérie du centre-ancien) :

Ces espaces sont plus diversifiés, intégrant des maisons de villes, des lotissements pavillonnaires avec des trames bâties parfois resserrées (maisons groupées), voir même quelques immeubles collectifs. La multiplicité des types d'habitat mais aussi des dates de construction explique la diversité architecturale de ces espaces.



Zone Uc (périphérie du bourg) :

Ces espaces sont dominés par le modèle pavillonnaire, principalement organisé sous forme de lotissements. Les densités urbaines sont variables, tout comme l'aspect extérieur des constructions qui se distinguent par leur volumétrie, leur forme de toiture ou bien la couleur de leur façades.



Zones Ub et Uc de Saint Martin de Bréhal :

Ce quartier de Bréhal se distingue par une très grande diversité architecturale, dans la forme et les matériaux des toitures, ou bien les teintes des façades et le traitement des clôtures.



THEME 1—PERMETTRE UNE DENSIFICATION MAÎTRISÉE DES ESPACES URBAINS

Il semble nécessaire d'apporter **des règles spécifiques** sur ces différents thèmes **pour chaque zone urbaine**, car elles présentent des morphologies urbaines différentes (hauteur et implantation des constructions, nature des occupations, problématique du stationnement).

Dans le règlement actuel du PLU, la majorité des articles sont identiques pour toutes les zones U, notamment sur les points suivants :

- occupations des sols autorisées,
- gestion du stationnement,
- conditions de desserte,
- réalisation d'espace libre et d'espaces verts
- implantation par rapport aux voies,

Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En zone UA, les implantations en limite séparative sont obligatoires à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement. Si impossibilité technique, retrait de 3 m minimum. Le nouveau règlement assouplit cette règle en autorisant une implantation sur une seule limite si la façade de la parcelle est supérieure à 10 m, un retrait de 3 mètres minimum est alors imposé sur l'autre limite en cas de retrait.

En zones UB, UC et UP, le règlement actuel impose l'implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m. Cette règle est satisfaisante pour permettre une densification maîtrisée du tissu urbain. Sur le front de mer de Saint Martin de Bréhal, une règle spécifique est ajoutée dans une sous-zone UBL précisant : « Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes ne jouxtant par les deux limites séparatives devront conserver un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'une des limites séparatives. L'implantation sur l'autre limite séparative pourra se réaliser à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m ». Ceci évite qu'un front bâti continu viennent progressivement se construire le long de la plage et de la promenade.

Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6 zones U).

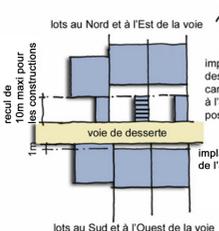
Dans toutes les zones urbaines, le règlement actuel applique une règle commune : implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

En zone UA (centre-ville), l'implantation à l'alignement est pertinent, pas le retrait de 3 m mini. Le nouveau règlement impose donc une implantation à l'alignement ou dans le respect d'un alignement dominant pour donner un peu plus de souplesse (prise en compte de secteur spécifique comme la rue de la Plage par exemple).

En zones UB et UC (quartiers pavillonnaires), mais aussi UP (hameaux anciens) la nouvelle règle autorise une implantation entre 0 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de surconsommer le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m).

Cette règle autorise aussi les extensions des constructions existantes en se rapprochant de la voie.

Sur le front de mer de Saint Martin de Bréhal, une règle spécifique est ajoutée dans une sous-zone UBL, imposant une marge de recul de 5 m mini le long du front de mer.



Actualisation des règles concernant l'emprise au sol (article 9 zones U).

Le nouveau règlement conserve une règle de maîtrise de la densification urbaine dans les zones UB et UC, en spécifiant une emprise au sol plus limitée en zone UBL (front de mer de Saint Martin de Bréhal).

	Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UP
Article 9 (emprise au sol) PLU actuel	-	80 % maxi	60 % maxi	-
Article 9 (emprise au sol) PLU futur	-	80 % maxi 60 % maxi en zone UBL	60 % maxi	-

Actualisation des règles sur la hauteur maximale des constructions (article 10 zones U).

Le règlement actuel fixe seulement des hauteurs totales, avec un dépassement possible pour assurer une homogénéité avec les constructions contiguës. Cette règle n'est pas suffisamment précise pour garantir une morphologie satisfaisante s'intégrant bien dans le tissu urbain, d'autant que l'article 11 impose des toitures à deux pans compris entre 40 et 50°.

Article 10 : hauteur des constructions	Zone UA	Zone UB	Zones UC, UP
PLU actuel	14 m au sommet de la construction (équivalent à 9 m en façade, soit R+2+C)	11 m au sommet de la construction (équivalent à 7 m en façade, soit R+1+C)	
PLU futur	9 m à l'égout / 14 m au faîtage	7 m / 12 m pour individuel 9 m / 14 m pour collectif 7 m / 12 m pour collectif en zone UBL	7 m / 12 m pour individuel et collectif

Le nouveau PLU propose donc de réglementer la hauteur à l'égout du toit et au faîtage.

Les règles de hauteur sont actualisées par zones pour s'adapter à la trame urbaine actuelle, mais aussi pour permettre une densification maîtrisée du tissu urbain (cf tableau ci-dessous).

Actualisation des règles concernant le stationnement automobile (article 12 zones U).

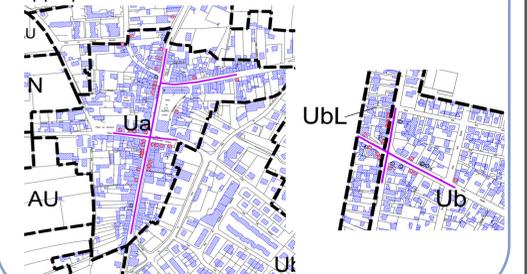
Le règlement actuel impose de créer des stationnements correspondant aux besoins des constructions et installations. Cette règle fixe des objectifs chiffrés par catégorie de constructions (cf tableau ci-contre) s'appliquant de manière identique pour toutes les zones urbaines.

Les règles actuelles sont satisfaisantes, sauf pour les commerces :

- pour les commerces de proximité et les débits de boisson et restauration, suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement en zone UA, afin de ne pas bloquer l'installation de nouveaux commerces dans le centre-ville.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé
Habitation individuelle	2 places par logement
Groupes d'habitation	2 places par logement
Lotissement	2 places par logement
Collectifs	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Commerces de proximité	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Supermarchés	10 places pour 100 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé
Résidences pour personnes âgées	1 place pour deux lits minimum
Professions libérales de santé	2 places par praticien
Hôtellerie	1 place par chambre
Débit de boisson, restauration	1 place pour 100 m ² de salle
Bureau et services administratifs	3 places pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 pour 2 emplois

Pour les secteurs à vocation commerciale uniquement (centre de Bréhal et extrémité de l'Avenue de Saint-Martin), une réglementation est ajoutée, permettant d'interdire la création de garage par aménagement, construction nouvelle ou changement de destination, afin de préserver le linéaire commercial et les espaces de stationnement qui y sont liés. Dans ce cas de figure, les obligations de stationnement fixées par l'article 12 ne sont pas appliquées.



THEME 2—ADAPTER LA RÉGLEMENTATION AUX ENJEUX ARCHITECTURAUX ET PATRIMONIAUX

Ce thème concerne principalement l'article 11 des zones urbaines.

Dans le PLU actuel, l'article 11 est différent entre les zones UA (tissu dense ancien), les zones UB et UC (tissu pavillonnaire) et les zones UP (hameaux).

Le règlement fixe des règles concernant la volumétrie des constructions (pente de toit), la nature des ouvertures, les matériaux de couverture et les matériaux interdits pour les clôtures.

Le nouveau règlement propose donc de conserver ces règles en apportant quelques précisions :

- Volumétrie générale :

- proposition de la commission d'autoriser les toits monopentes pour les extensions non visibles depuis l'espace public (en zones UA et UP).
- en zone UB et UC : suppression de la référence à une architecture contemporaine et suppression de la règle imposant une pente de toiture comprise entre 40° et 50°, pour laisser une plus grande liberté de composition architecturale.
- **Couleurs des façades** : Les couleurs apparentes devront être en harmonie avec les constructions environnantes.

- Panneaux solaires : installation autorisée, sous condition d'être intégrée dans le plan de la toiture.

- Clôtures : la nature des clôtures autorisées est précisée, en distinguant les clôtures sur voies et celles en arrière des constructions.

- sur rue en zones UA et UB : mur (jusqu'à 1,40 m) ou muret surmonté de palissades ou de lisses (jusqu'à 1,60 m).
- sur rue en zones UC et UP : mur (jusqu'à 1,40 m) ou muret surmonté de palissades ou de lisses (jusqu'à 1,60 m) ou grillage doublé d'une haie bocagère, le tout ne dépassant pas 1,60 m maximum
- sur les limites séparatives : Hauteur maxi de 2 m

- Interdiction des éoliennes :