

Révision du **PLAN LOCAL** d'**URBANISME**



Janvier 2019 | La **BERNERIE** en **RETZ** | Révision du Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DES PRINCIPALES RÈGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Le conseil municipal du 26 octobre 2018 a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette étape constitue l'occasion de rappeler les principales règles de construction qui s'appliquent aux demandes de travaux des particuliers.

Les principales règles expliquées ci-après sont précisées dans le règlement (écrit et graphique) du PLU, disponible sur le site internet de la mairie : www.mairie-labernerie.fr

Notons que sur une partie de la commune (notamment le centre bourg et la frange littorale) s'appliquent également les prescriptions architecturales et paysagères de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ceci en plus des règles du PLU. Elles sont également consultables sur le site de la mairie. Le règlement graphique (zonage) du PLU divise le territoire en plusieurs zones, les plus importantes zones de constructions sont celles destinées à recevoir des habitations. Il s'agit des zones UA (le centre bourg), UAb (les anciens hameaux) et UB (les extensions urbaines pavillonnaires).

Au sein de ces zones, plusieurs règles ont évolué depuis la révision du PLU, notamment afin de mieux accompagner les dynamiques de densification de l'espace urbain. Certaines règles liées à l'édification de clôtures ou à l'implantation des constructions ont été ajustées, en vue de préserver l'intimité de chacun ou l'ensoleillement des constructions.

Les règles sur l'aspect extérieur des constructions ont également évolué afin de préserver les caractéristiques des constructions traditionnelles, tout en offrant davantage de souplesse pour le développement de projets plus contemporains.

Par ailleurs, la révision du PLU a permis de mettre à jour le recensement des constructions d'intérêt patrimonial et des arbres et boisements de qualité, en dehors du périmètre de l'AVAP. Ceux-ci font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement du PLU, destinées à assurer leur préservation.

LES ACCÈS ET LES STATIONNEMENTS

Pour garantir la sécurité publique, chaque nouvelle construction se doit de disposer d'un accès suffisant depuis la voie de circulation pour assurer l'accès des services d'intervention et la commodité de la circulation. Le PLU exige une largeur d'interface avec la voie de 4m minimum pour qu'un terrain puisse accueillir une nouvelle construction principale.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur les terrains privés. Les constructions doivent prévoir un certain nombre de stationnements (extérieurs ou en garage) en fonction du nombre de logements et selon la zone du PLU (UA, UB...) où elles se situent.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si elle vient à réduire le nombre de stationnement (ex. : transformation d'un garage en pièce à vivre sans autre possibilité de stationnement)

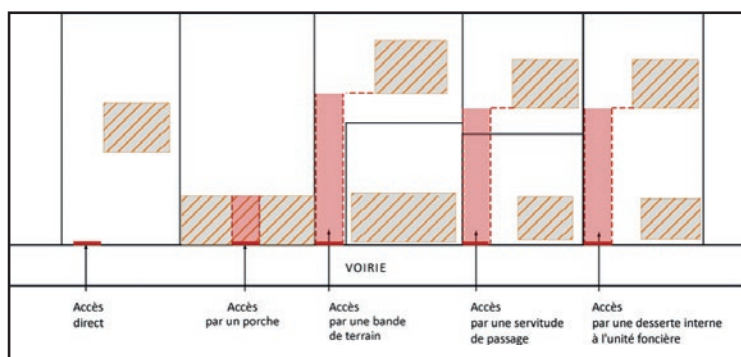


Schéma de compréhension des différents accès

Zone	Nombre de stationnements exigés par logement
UA	1 stationnement
UAb	1 stationnement
UB	2 stationnements

LES HAUTEURS ET LES EMPRISES AU SOL

La hauteur maximale des constructions et le coefficient d'emprise au sol déterminent le volume constructible d'un terrain. Ces dispositions sont définies en fonction du contexte et des enjeux urbains, environnementaux ou paysager spécifiques à chaque secteur. Elles sont différenciées en fonction des zones du PLU.

Zone	Hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture ou à l'acrotère)	Emprise au sol maximale (% de la surface du terrain)
UA*	7 m	80%
UAb	6 m	60%
UB	6 m	50%

* : sur certains secteurs de la zone UA des hauteurs différentes peuvent être précisées en fonction d'un projet particulier ou d'un enjeu paysager spécifique (cône de vue).

Notons que pour limiter l'imperméabilisation des sols, au moins la moitié des surfaces

non construites de chaque terrain doit rester en pleine terre.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Au sein de l'espace déjà urbanisé, l'implantation de nouvelles constructions peut modifier sensiblement le cadre de vie. Les règles du PLU permettent les nouvelles implantations dans le tissu bâti, mais tendent à limiter les possibilités de construction sur l'arrière des terrains, afin de limiter les ombres portées et la création de vis-à-vis.

Les règles d'implantation du PLU sont différenciées, entre les zones UA et UAb, qui sont globalement plus denses, et les zones UB plus diffuses.

Zone UA

En zone UA les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou bien respecter le recul observé par les constructions environnantes. Ceci afin de respecter l'ordonnement des voies et une certaine cohérence entre les volumes bâtis.

En limites séparatives, les règles d'implantation sont relativement souples et permettent une certaine densité. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'1m minimum.

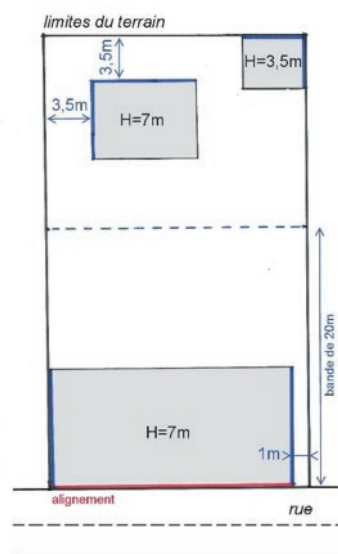
Au-delà d'une bande de 20m par rapport à la voie, l'implantation de la construction dépend de sa hauteur. Une construction à étage (7m maximum à l'égout de toiture) devra respecter un recul par rapport à la limite séparative égale à la moitié de sa hauteur (3,5m). Alors qu'une construction de plain-pied pourra s'implanter en limite séparative, sous réserve que sa hauteur à l'adossement de la limite séparative ne dépasse pas 3,5m.

Zone UB

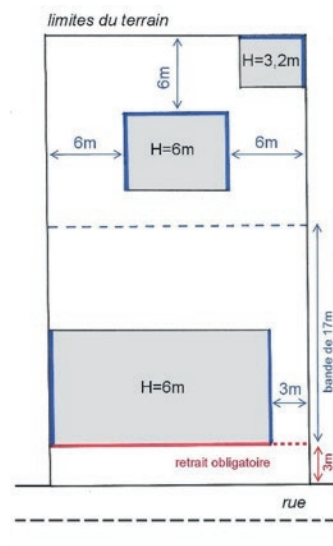
La zone UB est moins dense que la zone UA. Elle correspond à un tissu plus pavillonnaire. Ainsi, les constructions doivent respecter un recul de 3m minimum par rapport à la voie.

Elles peuvent s'implanter en limite séparative ou bien en retrait d'au moins 3 mètres.

Au-delà d'une bande de 20m (3+17m) par rapport à la voie, une construction à étage (6m maximum à l'égout de toiture) devra respecter un recul équivalent à sa hauteur par rapport à la limite séparative (6m). Une construction de plain-pied pourra s'implanter en limite séparative, sous réserve que sa hauteur à l'adossement de la limite séparative ne dépasse pas 3,2m.



Implantations en zone UA



Implantations en zone UB

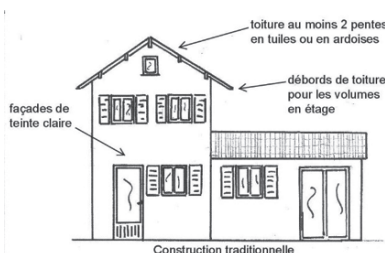
L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le territoire de La Bernerie dispose d'un patrimoine architectural marqué par le développement balnéaire de la fin XIXe siècle et par quelques édifices de tradition rurale et d'anciennes maisons de pêcheurs. Ces témoignages de l'identité de la commune sont particulièrement préservés dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. Cependant, sur l'ensemble du territoire communal, les règles du PLU encadrent l'aspect extérieur des constructions. Elles reprennent les grands principes développés dans l'architecture traditionnelle et balnéaire, tout en accompagnant le développement de projets plus contemporains.

L'architecture des constructions doit correspondre à l'un des 3 principes suivants :

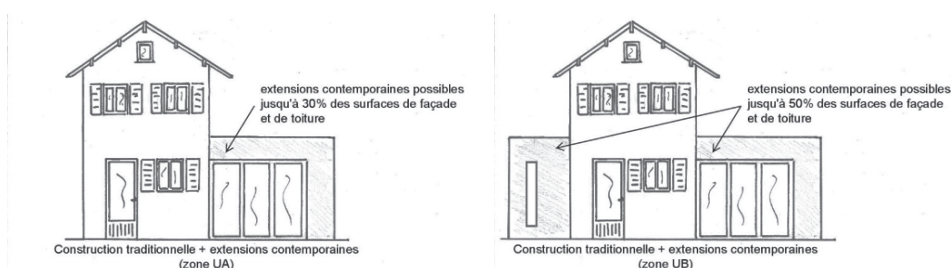
1. Reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,

notamment pour les façades et les toitures.



2. Reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et ajouter des volumes contemporains,

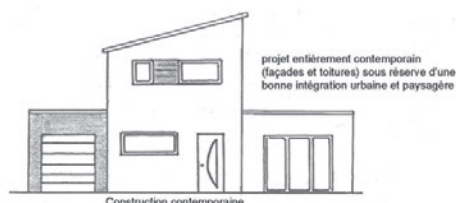
dans la limite de 30% de la construction en zone UA et 50% de la construction en zone UB, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison et sous réserve d'une intégration harmonieuse à la construction.



3. Développer une architecture entièrement contemporaine,

dans le cas d'une nouvelle construction principale et sous réserve de justifier d'une véritable qualité de l'intégration urbaine et paysagère

Notons que dans tous les cas, les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant sont proscrits, notamment les plaques ondulées ou les bardages plastifiés.



LES CONSTRUCTIONS À PRÉSERVER

En dehors du périmètre de l'AVAP, le PLU prolonge les dispositions visant à préserver les constructions présentant un intérêt patrimonial et les éléments de petit patrimoine (mur, clôture, puit...). Ces constructions sont repérées sur le règlement graphique du PLU (zonage) et font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.



Exemples de constructions à préserver

LA VÉGÉTATION À PRÉSERVER

Comme pour les constructions patrimoniales, le PLU cherche à préserver au-delà du périmètre de l'AVAP, les éléments marquants le paysage de la commune, parmi lesquels les grands arbres, les boisements ou le réseau de haies, jouent un rôle structurant.

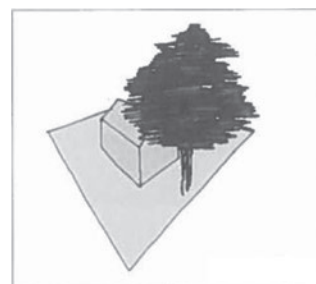


Exemples d'arbres ou de boisements à préserver

Plus de 300 arbres, 12km de haies et 30ha de boisements sont ainsi repérés en vue de leur préservation.



De plus, afin de renouveler le couvert végétal de l'espace urbain, il est demandé pour chaque nouvelle construction principale en zone UA et UB, qu'un arbre soit planté sur l'unité foncière, sous réserve de la capacité d'accueil du terrain.



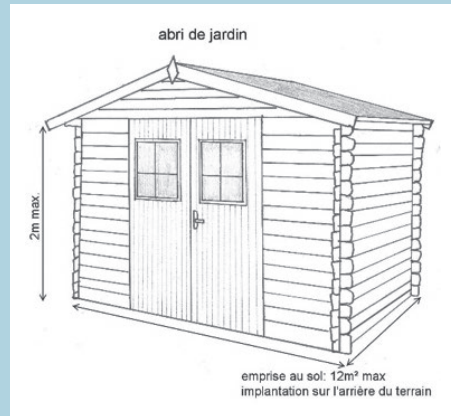
LES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin constituent des éléments bâtis standardisés, présentant des matériaux et des formes sans lien avec l'environnement bâti.

Ils sont autorisés sous réserve :

- que la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 12m² ;
- que la hauteur n'excède pas 2m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- de ne pas être implanté côté rue, sans quoi il devra reprendre l'aspect extérieur de la construction principale.

Les autres constructions annexes (notamment celles supérieures à 12m²), doivent reprendre le traitement de façade et de toiture de la construction principale.

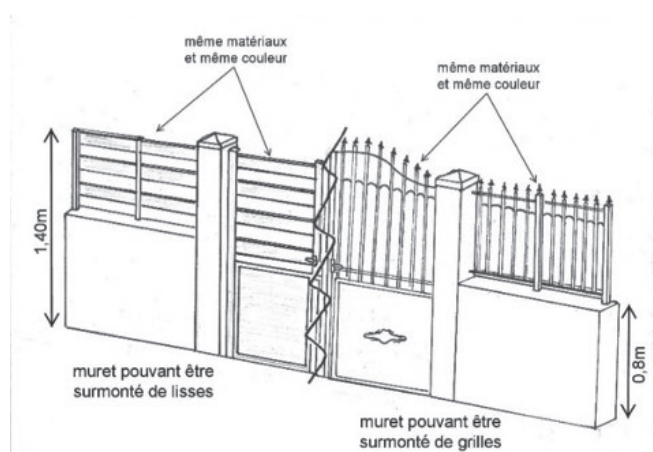


LES CLÔTURES CÔTÉ RUE

La clôture constitue le premier élément visible d'une construction depuis l'espace public. Elle fait partie intégrante de la composition de la façade côté rue. Les règles encadrant l'édification de clôture sur rue permettent d'assurer une cohérence entre les différentes clôtures le long des voies et une certaine harmonie avec le paysage environnant.

Zones UA

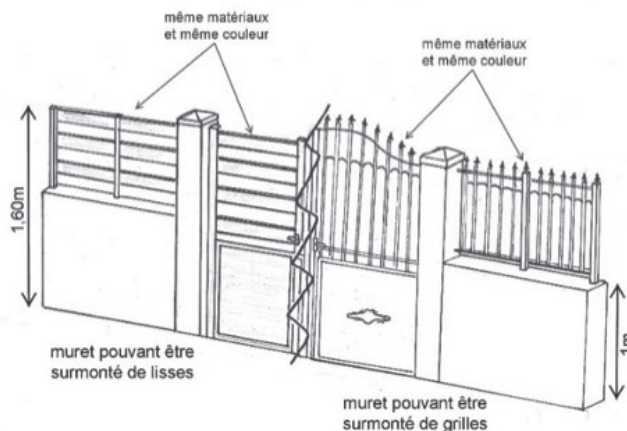
les clôtures sur rue sont constituées d'un muret de clôture pouvant être surmonté de grilles ou de lisses. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,40m. Les portails et portillons doivent reprendre les matériaux et les couleurs des grilles ou des lisses.



LES CLÔTURES CÔTÉ RUE (SUITE)

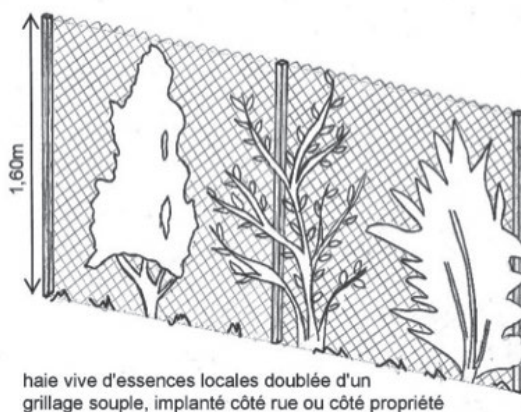
Zone UB

les clôtures reprennent les principes de la zone UA, avec une hauteur supérieure (1,60m maximum). Elles peuvent également être constituées d'une haie d'essences locales adossée à un grillage.



Dans certains cas, par exemple lorsque la clôture est adossée à un chemin piéton ou vélo, les hauteurs ou les types de clôture peuvent être différents, sous réserve de préserver la cohérence et l'identité de la voie.

Dans un souci d'harmonie, le type de clôture installé sur rue peut également être autorisé en limites séparatives, sur l'avant de la construction (entre la voie et la façade), avec la hauteur maximale admise en limite séparatives (1.80m).

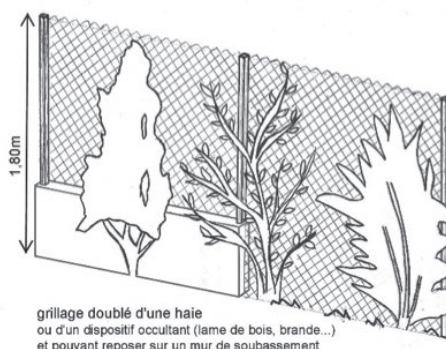
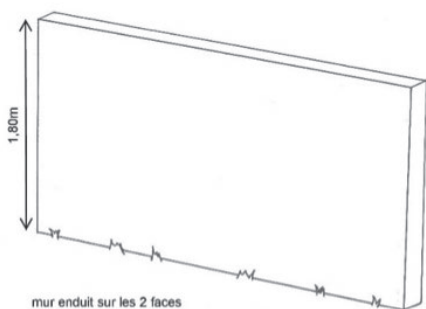


LES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES (LIMITES PRIVÉES)

En limites séparatives, les clôtures sont destinées à marquer les limites de propriété et doivent permettre de limiter les vues et les vis-à-vis entre les constructions.

Zone UA

les clôtures sont constituées soit d'un mur enduit sur les 2 faces, soit d'un grillage doublé d'une haie ou d'un autre dispositif occultant, éventuellement posé sur un mur de soubassement (ou éventuellement sur plaques béton si elles sont inférieures à 0.2m). L'ensemble est limité à 1,80m.



Zone UB

en plus des possibilités précisées en zone UA, les clôtures en UB peuvent également être constituées de panneaux ou de palissades en bois éventuellement posés sur un mur de soubassement (ou éventuellement sur plaques béton si elles sont inférieures à 0.2m).

