

Commune de Saint-Aubin-sur-Mer



Modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

Notice de présentation

**Projet modifié pour tenir compte des avis et observations émis par les personnes publiques associées
APPROUVÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2024**

Table des matières

I. PRÉAMBULE - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3	4
a. Contexte de la commune	4
b. Rappel de l'historique du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer	5
c. Les objets de la modification simplifiée n° 3	5
II. RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	6
a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification simplifiée du PLU	6
b. Textes de référence relatifs à l'évaluation environnementale	7
c. Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU	9
III. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLU DE SAINT-AUBIN-SUR-MER	11
OBJET 1- Introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Place de la Gare	11
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur « Place de la Gare »	11
b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : introduction d'une OAP « Place de la Gare »	13
Exposé des motifs	13
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°3 >>	
Création de l'OAP « Place de la Gare »	16
OBJET 2- Introduction d'une règle de préservation des linéaires commerciaux sur le secteur du centre-bourg	18
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur du Centre-bourg	18
b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification du règlement écrit et graphique sur le secteur centre-bourg afin d'introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux	19
Exposé des motifs	19
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >>	
Modification du règlement sur le secteur Centre-bourg	20
OBJET 3- Encadrer l'urbanisation future du secteur Route de Langrune	41
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur Route de Langrune	41
b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur de la Route de Langrune	42
Exposé des motifs	42
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >>	
Modification de l'OAP « Route de Langrune »	49

OBJET 4- Rectifier une incohérence de zonage sur le secteur de la rue Eugène Meriel (correction d'une erreur matérielle).....	64
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur de la rue Eugène Meriel.....	64
b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : correction d'une erreur matérielle sur le zonage applicable au secteur de la rue Eugène Meriel	64
Exposé des motifs.....	64
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >>	
Modification du règlement graphique	64
OBJET 5- Maîtriser le devenir des centres de vacances et de loisirs présents sur la Commune (anciennes « Colonie SNCF » et « Campus LEVEN »).....	66
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur les centres de vacances et de loisirs....	66
b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification du règlement graphique sur les centres de vacances et de loisirs afin d'appliquer un règlement adapté à leur occupation actuelle et maîtriser leur devenir	66
Exposé des motifs.....	66
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >>	
Modification du règlement graphique sur les sites des anciennes Colonies	67
IV. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	70

ANNEXES :

- 1) Délibérations et arrêtés prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer.
- 2) Plan Guide du Secteur Route de Langrune, 2022 (Cahier des Prescriptions Paysagères, Urbaines et Architecturales).

I. PRÉAMBULE - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

a. Contexte de la commune

La commune de Saint-Aubin-sur-Mer est une commune littorale de la côte de Nacre dans le nord du Calvados en Normandie. Elle fait partie de la Communauté de communes Cœur de Nacre créée le 1^{er} janvier 2003 et compte 12 communes. La Communauté de communes se situe à proximité directe de la Communauté urbaine de Caen la Mer et profite de son caractère de pôle principal démographique, économique et administratif du département.

Au niveau de la CC Cœur de Nacre, la population fait face à une stagnation ces dernières années voire à une légère décroissance (-77 habitants pour la période 2013-2018) alors même que l'on observait une forte croissance démographique sur la période 1968-2008. Cette stagnation est due au vieillissement de la population et à un tassement du solde migratoire.

Pourtant, le parc immobilier continue de s'agrandir avec la réalisation de logements adaptés au phénomène de desserrement des ménages. Les résidences principales sont majoritaires bien que la part des résidences secondaires représente un tiers du parc de logements. Le parc est marqué par la présence importante de grands logements, en 2018, 68 % des logements existants comprenaient au moins quatre pièces (T4 et plus) et une forte proportion de propriétaires.

Le phénomène de vacance commerciale marque également le territoire. L'intercommunalité du Cœur de Nacre est un territoire qui compte un nombre important de commerces mais du fait du vieillissement de la population beaucoup de commerces sont fermés notamment sur la côte. Ces fermetures de commerces entraînent de nombreux changements de destination de commerces en habitat et qui sont pour la plupart définitifs.

La commune de Saint-Aubin-sur-Mer comptait 2 162 habitants en 2020, on observe sur les dernières années une fluctuation dans l'évolution de la population marquée par la diminution des jeunes ménages et des enfants (-276 personnes sur la période 2014-2020)¹. Ainsi, la part majoritaire de la population est représentée par les jeunes seniors et retraités (entre 60-74 ans) qui augmente progressivement et qui fait de la commune une des plus dynamiques sur l'ensemble de la CC Cœur de Nacre. On peut constater ces phénomènes à travers la réduction progressive des effectifs scolaires avec une perte moyenne de 10 élèves par an de 2014 à 2020 (- 57 élèves en 6 ans).

Le parc de logement de la commune est en grande partie composé de résidences secondaires qui représentent 40 % des logements en 2020. Même si ce chiffre est en baisse par rapport aux dernières années, la part de résidences secondaires reste importante à Saint-Aubin-sur-Mer. La part des logements vacants est elle aussi en constante augmentation sur la commune depuis les années 2000 (+32 logements vacants sur la période 2014-2020).

Le PLUi de la CC Cœur de Nacre identifie Saint-Aubin-sur-Mer comme une centralité de niveau 2, c'est-à-dire que l'on y retrouve un certain nombre de commerces et services de première nécessité. Néanmoins, la commune subit également le phénomène de la vacance commerciale et fait l'objet d'une proportion significative de changement de destination d'anciens commerces en logement.

Cependant, la Commune reste très attractive notamment en période estivale. Elle possède un camping qui accueille un nombre important de vacanciers et qui augmente considérablement le nombre d'habitant en été ainsi que les flux de circulation sur la commune.

¹ INSEE 2020

b. Rappel de l'historique du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

- Approbation du plan local d'urbanisme par délibération du Conseil municipal du 30 janvier 2013 ;
- Modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 septembre 2013 ;
- Modification simplifiée n° 2 approuvée le 5 novembre 2019 ;
- **Modification simplifiée n° 3 sollicitée auprès de la Communauté de Communes Cœur de Nacre par délibérations du Conseil municipal de Saint-Aubin-sur-Mer du 7 juillet 2023 et du 18 décembre 2023, ainsi que par arrêtés municipaux du 27 novembre 2023 et du 21 décembre 2023. Procédure engagée par le Conseil communautaire du 25 janvier 2024 ainsi que par arrêté du Président de la Communauté de Communes Cœur de Nacre.**

c. Les objets de la modification simplifiée n° 3

La Commune de Saint-Aubin-sur-Mer envisage de faire évoluer son plan local d'urbanisme afin :

- D'accompagner l'installation de la maison médicale dans l'ancien bureau de Poste d'une réflexion plus large sur la revalorisation de la Place de la Gare ;
- De maîtriser l'évolution des locaux commerciaux du centre-bourg afin d'assurer la pérennité des commerces de proximité ;
- D'encadrer l'urbanisation future de la Commune en définissant les conditions d'un développement maîtrisé sur le secteur « Route de Langrune ».

La modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer porte sur les objets suivants :

Objet n° 1 : Introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Place de la Gare ;

Objet n° 2 : Modification du règlement écrit et graphique sur le secteur centre-bourg (zones UA, UAm et UB) afin d'introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux tel que le permet l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;

Objet n° 3 : Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur de la Route de Langrune.

Objet n° 4 : Rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique applicable au secteur de la rue Eugène Meriel (incohérence de zonage sur des habitations privées classées en zone UE, à vocation d'équipements publics et collectifs d'intérêt général).

Objet n° 5 : Modification du règlement graphique sur les centres de vacances et de loisirs dits « Colonie SNCF » située rue Abbé Bossard et « Campus LEVEN » (ancienne colonie Les Joies du Rivage) située rue Pasteur, afin de maîtriser leur devenir et garantir la pérennité de leur activité d'hébergement de loisirs (passage en zone UE).

II. RAPPEL DES TEXTES APPLICABLES ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-40-1, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. Ces dispositions sont rappelées ci-après.

Article L.153-36 C.urb. : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou **la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 C.urb. : **La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire** qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 C.urb. : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-39 C.urb. : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L.153-40 C.urb. : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-40-1 C.urb. : À la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L.153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L.151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L.151-5.

Article L.153-45 C.urb. : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46 C.urb. : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L.151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 C.urb. : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. **Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.**

Article L.153-48 C.urb. : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

b. Textes de référence relatifs à l'évaluation environnementale

La procédure d'évaluation environnementale relative à la modification d'un plan local d'urbanisme est régie par les articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon ces dispositions, le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable et a été soumis pour avis conforme à l'Autorité Environnementale dans les conditions notamment prévues aux articles R.104-12, et R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme.

Les textes applicables à la procédure sont rappelés ci-après.

Article L.104-1 C.urb. : **Font l'objet d'une évaluation environnementale**, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis **Les plans locaux d'urbanisme** ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L.122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Article L.104-2 C.urb. : Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L.121-28 ;
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L.122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'État fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article R.104-1 C.urb. : Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article L.104-1 ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article L.104-2.

Article R.104-12 C.urb. : **Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° **De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R.104-33 C.urb. : Dans les cas mentionnés à l'article R.104-8, au 2° de l'article R.104-10, au II de l'article R.104-11, à l'article R.104-12, au 2° de l'article R.104-14, à l'article R.104-16 et à l'article R.104-17-2, **lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale** dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article R.104-34 C.urb. : **En application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :**

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R.122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.104-35 C.urb. : **Le dossier mentionné à l'article R.104-34 est transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), qui en accuse réception.**

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable lorsqu'elle est compétente en application de l'article R.104-21, dispose d'un **délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. À défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.**

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable lorsqu'elle est compétente en application de l'article R.104-21, dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. À défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.

durable, peut consulter le directeur général de l'agence régionale de santé en précisant le délai, qui ne peut être inférieur à dix jours ouvrés, au-delà duquel cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de sa part.

Au regard du dossier mentionné à l'article R.104-34, **l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier**, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R.104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public

Article R.104-36 C.urb. : La décision mentionnée à l'article R.104-33 est prise :

1° Par l'organe délibérant de l'établissement public mentionné à l'article L.143-16 lorsque le schéma de cohérence territoriale est modifié ou mis en compatibilité en application de l'article R.143-11 ;

2° Par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L.153-8, le conseil de territoire mentionné à l'article L.134-13 ou le conseil municipal lorsque le plan local d'urbanisme est révisé, dans le cas mentionné au II de l'article R.104-11, modifié ou mis en compatibilité en application de l'article R.153-15 ;

3° Par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L.163-3 ou le conseil municipal pour la carte communale ;

4° Par l'organe délibérant de la ou des communes concernées ou de l'établissement de coopération intercommunal compétent en matière de plan local d'urbanisme mentionnés à l'article R.122-13 pour les unités touristiques nouvelles.

Article R.104-37 C.urb. : La décision mentionnée à l'article R.104-33 est motivée et publiée dans les conditions prévues aux articles R.143-15 et R.153-21, lequel s'applique également aux unités touristiques nouvelles pour l'application du présent paragraphe, ainsi qu'à l'article R.163-9.

c. Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

Comme précisé supra, l'évolution du PLU consiste en :

- L'introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Place de la Gare ;
- La modification du règlement écrit et graphique sur le secteur centre-bourg (zones UA, UAm et UB) afin d'introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux tel que le permet l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur de la Route de Langrune ;
- La correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique (zones UAm/UE sur le secteur de la rue Eugène Meriel) ;
- La modification du règlement graphique sur les centres de vacances et de loisirs « Colonie SNCF » et « Campus LEVEN » (passage en zone UE).

Ces évolutions relèvent d'une décision de la Commune de modifier le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation de son PLU ; elles n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- De mettre en compatibilité les dispositions d'un PLU tenant lieu de programme locale de l'habitat.

En conséquence, les évolutions envisagées relèvent d'une procédure de modification simplifiée. Cette procédure se déroule selon les étapes rappelées ci-après :

L'engagement de la procédure par la Commune de Saint-Aubin-sur-Mer

La compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme est détenue par la Communauté de Communes Cœur de Nacre (dite « C2N »), dont le siège est implanté à Douvres-la-Délivrande.

La modification envisagée ne concerne que le territoire de la Commune de Saint-Aubin-sur-Mer. À ce titre, conformément aux dispositions applicables rappelées supra, elle peut relever de l'initiative du maire de la Commune. La Commune a ainsi sollicité l'engagement de la modification simplifiée n° 3 de son PLU, par une délibération de son Conseil municipal prise le 7 juillet 2023 ainsi que par un arrêté municipal daté du 27 novembre 2023.

Par délibération complémentaire du 18 décembre 2023, le Conseil municipal de Saint-Aubin-sur-Mer a décidé d'ajouter un objet supplémentaire au projet de modification simplifiée n° 3 (modification du zonage sur les Colonies SNCF et le Campus LEVEN). Par suite, un nouvel arrêté municipal a été pris par le maire en date du 21 décembre 2023.

Le projet de modification simplifiée a ensuite été transmis à la C2N : dans un délai de trois mois à compter de cette transmission, le Conseil communautaire a procédé à la validation de l'engagement de la modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer et en défini les modalités de mise à disposition du public.

La saisine de l'Autorité environnementale

L'Autorité Environnementale est saisie pour avis conforme (examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable) sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Elle rend son avis dans un délai de deux mois à compter de la date de réception initiale du dossier d'examen au cas par cas.

La notification aux personnes publiques associées

Préalablement à la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, ce dernier est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, qui disposent alors d'un délai d'un mois pour formuler leurs avis.

La mise à disposition du projet de modification

Les modalités de la mise à disposition du public sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois. À cette occasion, le public peut formuler des observations dans les conditions définies par l'organe délibérant de la collectivité compétente.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la mise à disposition, le maire de Saint-Aubin-sur-Mer en présente le bilan devant le Conseil communautaire de la C2N, qui dispose d'un délai de trois mois pour délibérer sur cette présentation et pour adopter la modification simplifiée du PLU.

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dans les conditions prévues à l'article L.153-48 du Code de l'urbanisme.

III. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLU DE SAINT-AUBIN-SUR-MER

OBJET 1- Introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Place de la Gare

a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur « Place de la Gare »

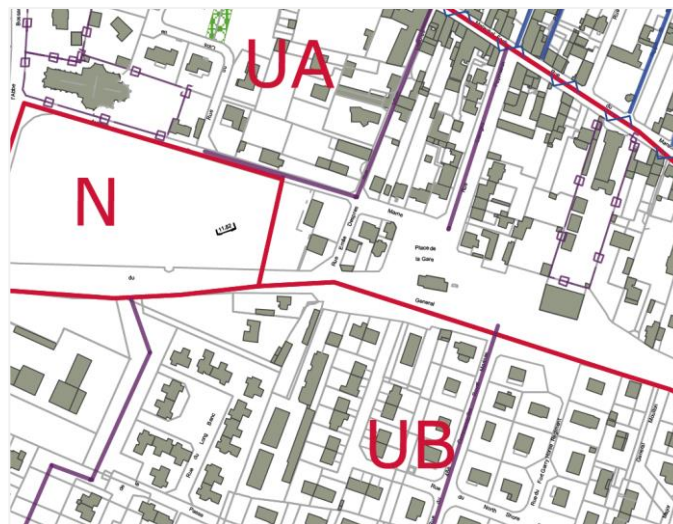
Le zonage

Le secteur de la Gare est classé :

- Principalement, en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg » ;
- Dans sa partie Sud, en zone UB « zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg ».

En partie Ouest, le secteur est contigu de la zone N correspondant à la prairie de l'église.

La modification simplifiée n°3 n'a pas pour objet de modifier le règlement graphique sur ce secteur.

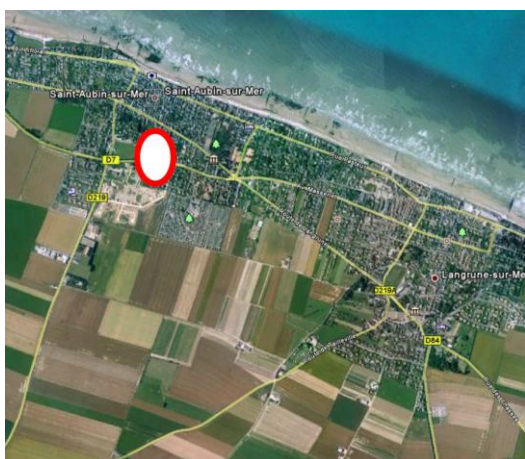


Extrait du règlement graphique en vigueur - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

Les orientations d'aménagement et de programmation

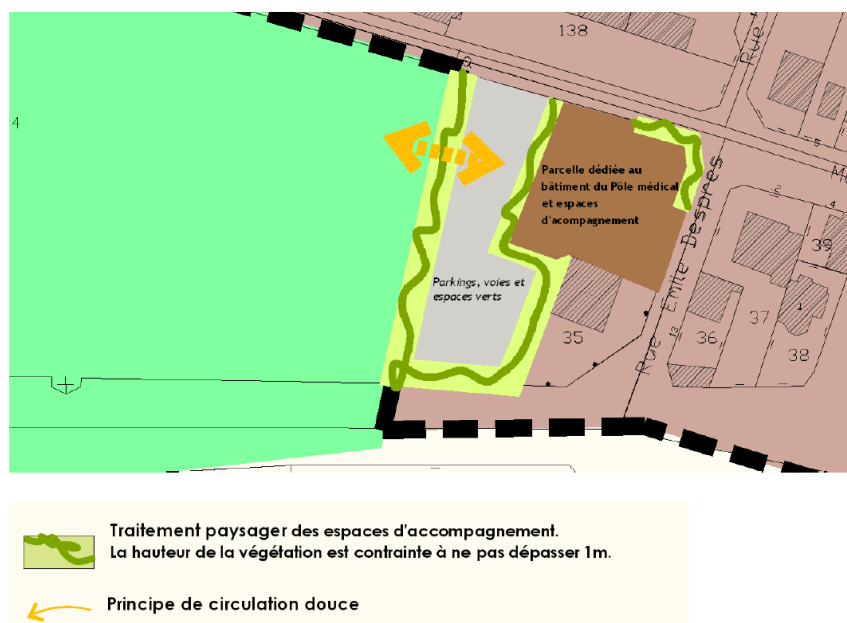
Dans le PLU actuel, **deux orientations d'aménagement ont été définies sur le secteur considéré ou à sa proximité immédiate :**

- **Une sur le secteur Ua**, lié à la prairie afin de clarifier la vocation de ce secteur. Son aménagement devra préserver une vue de qualité sur l'église.



Ce secteur est situé en partie sur le lieu-dit « du Pré de l'Église » qui est actuellement un grand espace, engazonné, permettant les manifestations (installations de cirques, des concerts ...). En partie Est, une zone d'environ 1 000 m² était alors réservée pour accueillir les espaces d'accompagnement du futur pôle médical, envisagé sur la parcelle contigüe.

Les principes d'aménagement structurels définis sur le secteur Ua :



INSERTION PAYSAGÈRE

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.

Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des filtres entre le pôle médical et la prairie (zone N à l'ouest du secteur Ua) et de respecter les vues sur l'église.

Ces franges paysagères consisteront :

- Une bande minimum de 2 m d'espace vert avec la plantation dans cette bande par exemple d'arbustes, de haies et de massifs à condition de ne pas dépasser 1m de hauteur.

Les aires de stationnement seront plantées et leur revêtement sera perméable afin de ne pas impacter les capacités d'absorption du sol dans ce secteur.

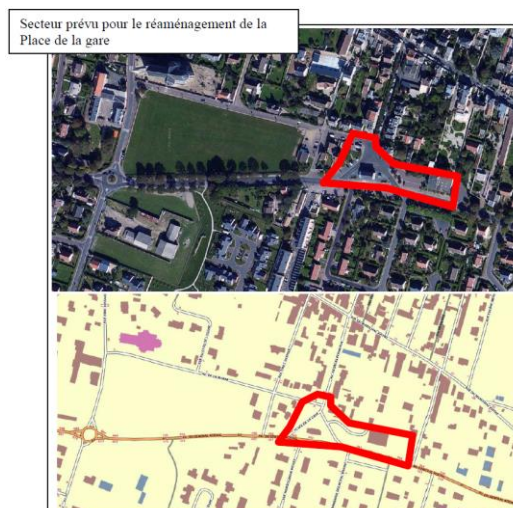
Un principe de circulation douce entre la prairie et le pôle médical devra être aménagé, afin de favoriser la pratique des déplacements doux.

- **Une sur la place de la Gare**, avec pour objectif d'affirmer des principes d'aménagement sur cet espace qui est fondamental quant au fonctionnement urbain du bourg de Saint-Aubin-sur-Mer.

Ce secteur est situé à peu près au centre du bourg de Saint-Aubin. Il accueille pour l'instant la poste et un distributeur automatique de billets (dans le bâtiment de l'ancienne gare) et deux parkings qui en permettent l'accès. La municipalité souhaite redynamiser ce secteur et pour une plus grande clarté du projet, affirme des principes d'aménagement sur cet espace.

Les principes d'aménagement définis sur la zone :

La municipalité souhaite permettre l'aménagement d'enseignes commerciales afin de redynamiser ce secteur. Ces bâtiments commerciaux se situeront obligatoirement entre la poste et l'ancienne gare. La poste et l'ancienne gare se situent au cœur du projet d'aménagement urbain.



Le bâtiment de l'ancienne gare ne devra pas être modifié et ainsi conserver ses caractéristiques architecturales actuelles.

Les nouveaux bâtiments abritant ces commerces devront s'implanter entre l'actuelle poste et l'ancienne gare. Ces nouveaux bâtiments devront être limités à un seul niveau sans pouvoir dépasser 4m de hauteur maximum. Ces bâtiments auront une toiture végétalisée afin de maximiser leur intégration paysagère.

Du stationnement sera aménagé le long de l'avenue Koenig afin de disposer d'environ 90 places dans ce secteur.

La place du piéton sera primordiale dans le projet avec des circulations dédiées au piéton, mais aussi une accessibilité aux personnes à mobilité réduite réaffirmée.

Ainsi, l'accès piétonnier au parc de la bibliothèque sera maintenu.

Ce nouveau secteur doit permettre l'accès à des commerces de proximité à l'ensemble de la population saint-aubinaise.

b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : introduction d'une OAP « Place de la Gare »

Exposé des motifs

Une volonté ancienne de réaménagement de la part des élus

Le secteur de la Place de la Gare est un emplacement qui retient l'attention des élus depuis de nombreuses années. Lors de l'élaboration du PLU en 2013, la volonté des élus de réaménager la Place de la Gare a été traduite par un schéma de principe dans le rapport de présentation et dans une OAP du PLU.

Les objectifs identifiés à cette époque étaient de dynamiser le centre de la Commune, de permettre l'accueil de commerces et de réhabiliter l'espace urbain en tant que place d'entrée de bourg. Pour ce faire, les élus souhaitaient maintenir la fonctionnalité de place du marché du parvis et de le réaménager pour améliorer l'accueil et le stationnement des commerçants ainsi que des usagers. Il s'agissait également de conserver et mettre en valeur le bâtiment de l'ancienne gare et de repenser les flux de circulation autour tout en intégrant un itinéraire pour les mobilités douces. Enfin, il était initialement prévu l'implantation de nouvelles cases commerciales (coiffeur, boulangerie...) sur la place et d'augmenter l'offre en stationnement pour accueillir les usagers sur cet espace.

Le projet d'aménagement a également été précisé dans une OAP qui prévoyait d'installer un pôle médical sur le secteur.

Néanmoins, ce projet d'aménagement doit être actualisé pour prendre en compte les évolutions des principes souhaités par les élus. La modification du PLU permettrait d'introduire une nouvelle OAP dans le PLU intégrant les nouveaux objectifs et principes d'aménagement du projet.

Un emplacement stratégique

La Place de la Gare est localisée en entrée de ville, à proximité de la grande prairie de Saint-Aubin-sur-Mer et offre une vue de qualité sur l'Église. La Place atteste d'une situation géographique stratégique pour la Commune.

Le site se situe en bordure sud de Saint-Aubin-sur-Mer et est longé par la D7 qui offre un accès direct sur les communes voisines.

La réalisation du réaménagement de la Place est un projet déterminant pour la Commune. Ce dernier, a pour objet d'affirmer le caractère de l'entrée de ville pour les usagers en créant une place agréable et esthétique en continuité avec la prairie au pied de l'Église qui marque l'identité de Saint-Aubin-sur-Mer.

Redynamiser le centre urbain et accueillir de nouveaux commerces

Eu égard à l'offre en commerces principalement installés dans le centre-bourg de la Commune, la Place de la Gare constitue un second espace pouvant servir d'espace de centralité commercial. La Commune a d'ores et déjà acté le déplacement de la pharmacie du centre-bourg vers la Place de la Gare. Ce déplacement témoigne de la volonté de la municipalité de redynamiser la place.

À la suite des échanges avec la Commune, de nouveaux principes d'aménagement se dégagent et certains poursuivent des objectifs antérieurs comme l'implantation de commerces dans le projet et du pôle médical.

La création de locaux commerciaux sera réalisée en extension du bâtiment existant de la Gare qui sera lui conservé et valorisé. Le but étant de permettre l'installation future de nouveaux commerces sur la place qui ne dispose aujourd'hui d'aucune cellule commerciale.

Contrairement au schéma de principe et à l'OAP du PLU, la réalisation du pôle médical est prévue dans les locaux de l'ancienne poste sur la partie Est du site.

La volonté est de faire de ce secteur un second pôle accueillant des commerces et des services sur la Commune. Ce projet a pour but de favoriser l'accessibilité des habitants de Saint-Aubin et des usagers extérieurs qui empruntent régulièrement la départementale aux commerces de la Commune.

Une place conviviale ancrée dans l'histoire saint-aubinaise

L'identité de la place est marquée par la fonctionnalité première de celle-ci en tant que Gare. Il s'agira de retranscrire cet esprit à travers les principes d'aménagement. La place accueille aujourd'hui le marché de la commune, le site sera réaménagé pour améliorer les conditions d'installations des commerçants et des usagers du marché.

Pour améliorer les usages autour de la place, la Commune souhaite rendre cette place plus agréable et accueillante pour les riverains. En effet, les notions de mobilités douces et de changement climatique sont à prendre en compte dans le réaménagement de la place. Il s'agira de prévoir la végétalisation de la place en offrant des espaces d'ombre et de nature aux usagers.

La place dans son aménagement fera la liaison avec les cheminements doux existants pour créer une continuité douce accessible pour les cyclistes et les piétons.

La définition d'un nouveau projet de requalification de la Place

La réflexion initiée en 2022 par la municipalité sur la reprise du projet de requalification de la Place de la Gare a abouti au choix d'un scénario visant à **redonner une place centrale aux piétons et à la convivialité**, dans un esprit de « place de village » qui viendrait se prolonger au-delà de la RD 7, aux abords de la nouvelle pharmacie, donnant ainsi une impression de « parvis » en entrée de ville.

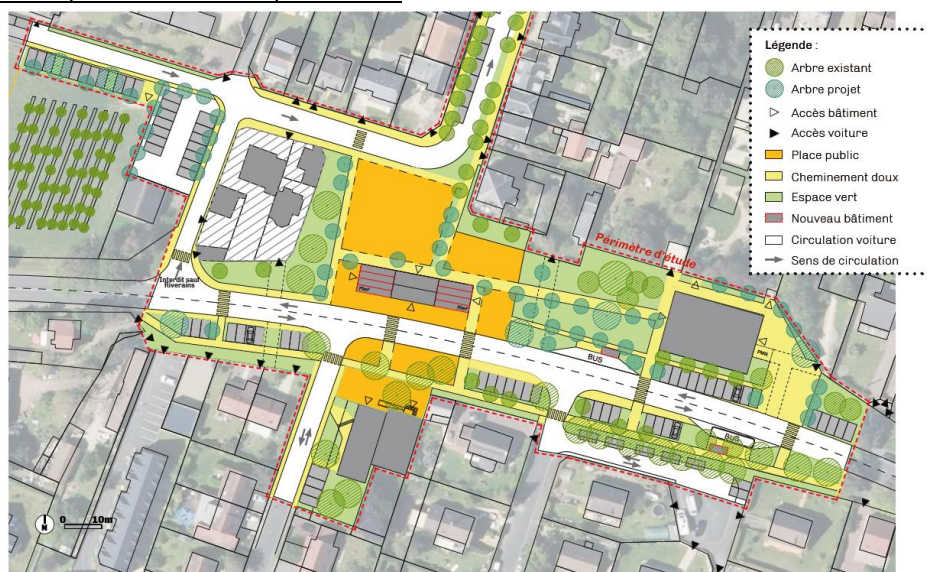
Cette priorisation aux piétons n'obère pas les aspects fonctionnels, liés notamment aux circulations automobiles et au stationnement. **L'offre en stationnement sur le secteur sera ainsi complétée et réorganisée**, notamment aux abords de la future maison médicale et de la nouvelle pharmacie, de manière à garantir l'accessibilité vers les professionnels de santé.

La requalification de la Place passera également, d'une part, par le **choix des matériaux de revêtement des sols qualitatifs, favorisant au maximum l'infiltration** des eaux de pluie et limitant la réverbération pour **éviter les effets d'îlot de chaleur**, et d'autre part, par un **paysagement généreux** venant compléter les espaces végétalisés et arborés déjà existants.

La desserte en bus serait, quant à elle, réorganisée de part et d'autre de la route départementale, de manière à **exclure les circulations de cars sur la place**. Le déplacement des arrêts se fera en concertation avec le service gestionnaire.

Ces principes d'aménagement ont été déclinés en deux propositions d'esquisses, qui sont reportées ici à titre d'illustrations :

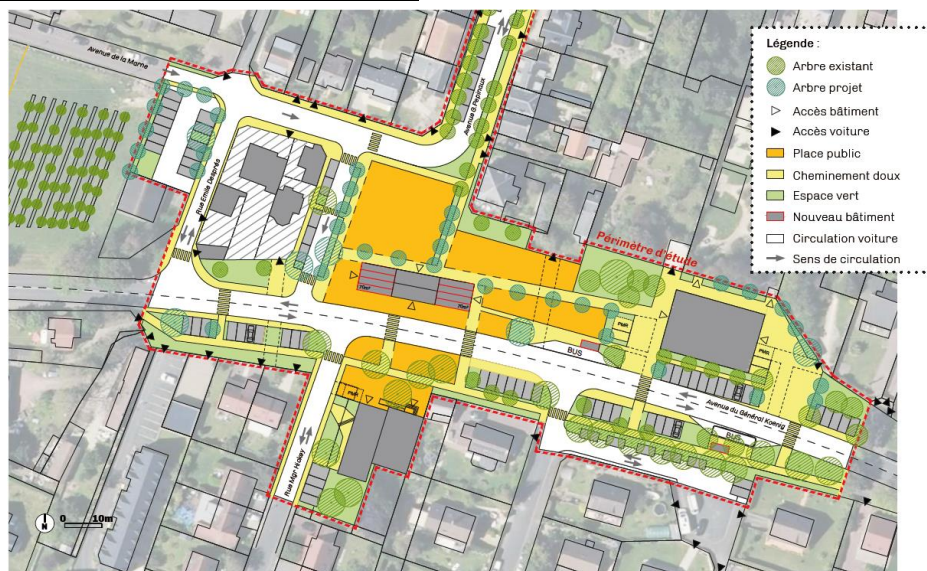
Scénario 1 - Une place entièrement piétonnisée :



Conception : Collectif Zeppelin Paysage

- > Dans cette première hypothèse, aucune traversée automobile n'est possible via la place, qui devient ainsi entièrement piétonne (hormis les jours de marché où les véhicules des commerçants seraient exceptionnellement autorisés).
- > Les circulations entre l'avenue Georges Pépineaux et la RD 7 sont reportées sur la rue Émile Després en sens descendant uniquement. Le sens montant serait ainsi conservé pour les riverains seulement, afin de limiter les éventuelles nuisances dues à l'augmentation de trafic sur cette rue. Un comptage non officiel réalisé dans le courant de l'été 2023 par la mairie a recensé une dizaine de véhicules circulant quotidiennement sur la rue Émile Després.

Scénario 2 - Une traversée automobile conservée :



Conception : Collectif Zeppelin Paysage

- > Dans cette seconde hypothèse, une traversée automobile serait conservée sur la Place, de manière à limiter les reports de trafic sur les rues adjacentes. Située plutôt sur la partie Ouest, cette voie viendrait cadrer l'îlot d'habitations existantes et donner un caractère plus urbain à la Place, tout en permettant de maîtriser les circulations entre l'avenue Georges Pépineaux et la route départementale.

Dans les deux cas, l'offre en stationnement sur le secteur se trouve étonnée, passant de 55 places existantes à 92 ou 96 selon l'option retenue.

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°3 >> Création de l'OAP « Place de la Gare »

La modification simplifiée n° 3 vise à intégrer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Gare, de manière à traduire un nouveau parti d'aménagement et à décliner celui-ci selon des principes structurants qui reprennent, en partie, ceux déjà énoncés dans le PLU en vigueur.

Portant sur un périmètre plus large que les deux orientations existantes dans le document d'urbanisme et rappelées supra (pages 11-12), et permettant d'intégrer les enjeux pour l'ensemble du secteur, **la nouvelle OAP vient en remplacement des OAP « secteur Ua » et « place de la Gare ».**

Projet d'orientations graphiques « Secteur de la Place de la Gare » :



Conception : Siam Conseils

Projet d'objectifs et de principes d'aménagement :

« Saint-Aubin-sur-Mer a deux poumons verts - le Parc Pillier et la Prairie ; il lui faut un cœur ! »

CONTEXTE

La requalification du secteur de la Place de la Gare s'inscrit dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti et naturel, d'une part, et de redynamisation d'un secteur d'entrée de ville, d'autre part.

La Place de la Gare est un site de connexion entre plusieurs séquences du territoire communal, à l'interface : entre l'école et la médiathèque, entre le camping et la mer, entre les espaces verts publics structurants (prairie et parc Pillier). À terme, la Place fera également l'interface entre la nouvelle pharmacie et la maison médicale.

Lieu de desserte en bus, vers ou depuis Caen, la Place a conservé sa fonction d'origine d'arrivées et de départs des populations liée à la présence de l'ancienne gare, constituant ainsi un véritable lieu de déambulations.

Située en entrée de ville, la place de la Gare bénéficie de la présence d'un patrimoine existant intéressant, historique ou traditionnel, sur lequel il s'agit de s'appuyer pour articuler les espaces publics et créer des points de vue intéressants, tout en améliorant l'existant et en intégrant les projets de mutations immobilières à venir, afin d'offrir un ensemble qualitatif et cohérent.

OBJECTIFS :

- Affirmer le rôle de cœur d'un lieu de vie important pour la Commune : accueil du marché, proximité des services publics (médiathèque, mairie, etc.), desserte en bus.
- Redonner une place centrale, confortable et sécurisée aux piétons.
- Affirmer l'identité de la Commune, autour de la présence de l'ancienne gare, des villas balnéaires traditionnelles, de l'église.
- Assurer la présence d'îlots de fraîcheur en renforçant les espaces végétalisés (prairie, bosquets existants, square de la médiathèque...).
- Intégrer les potentiels de mutation sur le secteur pour accompagner la redynamisation et la pérennité des services à la population (installation de la maison médicale et de la nouvelle pharmacie, potentiel d'installation de nouveaux commerces de proximité, etc.).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Déplacements

- Conforter les cheminements doux, en créant un maillage de connexions sur l'ensemble du secteur.
- Sécuriser les parcours doux, notamment aux points de traversées avec les voies automobiles.
- Assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux abords des lieux de services existants et projetés (maison médicale, nouvelle pharmacie) : prévoir notamment, en ce sens, la proximité immédiate de places de stationnement adaptées.
- Prévoir un plan de circulations automobiles adapté au secteur, en tenant compte de la présence d'habitations riveraines, d'une part, et de l'augmentation de trafic en période estivale, d'autre part. à ce titre, une traversée automobile pourra être envisagée sur la Place de manière à éviter le report des flux sur les rues adjacentes.
- Renforcer l'offre en stationnement, tout en maîtrisant la place de la voiture sur le secteur.

Espaces publics

- Recréer une place conviviale, dans un esprit de « place de village », sur laquelle le piéton retrouve un rôle central et prioritaire, qui pourrait se prolonger plus au Sud, tel un « parvis » qui permettrait de gérer les traversées piétonnes de part et d'autre de la route départementale, de ralentir le trafic automobile sur cette dernière et d'offrir une entrée de ville plus accueillante et qualitative.
- Améliorer les conditions d'accueil du marché hebdomadaire.
- Engager la réflexion sur la requalification et la réorganisation de l'avenue Georges Pépineaux, lien de connexion structurant entre la Place de la Gare et la mer.

Intégration paysagère et environnementale

- Mettre en valeur la Place par le choix de matériaux de qualité, alliant au maximum le confort d'usage, la réduction des effets de réverbération de chaleur et l'infiltration des eaux de pluie.
- Conserver et renforcer les espaces végétalisés et arborés existants.
- Mettre en valeur les abords des villas balnéaires traditionnelles situées autour de la place
- Conserver les vues vers l'église.

Phasage et échéancier prévisionnel de réalisation

- En juillet 2024, les projets d'installation de la nouvelle pharmacie dans l'ancienne salle Roger Dumez et de création du pôle médical dans l'ancien bureau de Poste sont en cours (demandes d'autorisations en cours d'instruction).
- Le calendrier relatif au réaménagement global de la Place de la Gare, quant à lui, peut être envisagé comme suit :
 - Travaux phase 1 (pharmacie et pôle médical) : 2024-2025.
 - Consultation et études de maîtrise d'œuvre : 2024-2025.
 - Travaux phase 2 (espaces publics et extension Gare) : 2025-2027.
- Ce calendrier est prévisionnel. Il sera affiné dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre qui porteront sur le projet de requalification de la Place de la Gare.

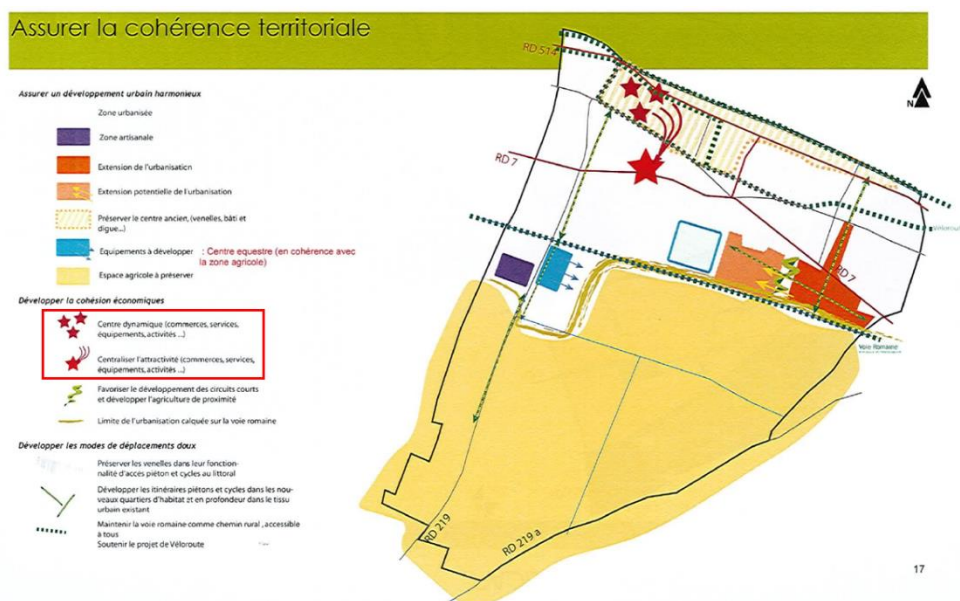
OBJET 2- Introduction d'une règle de préservation des linéaires commerciaux sur le secteur du centre-bourg

a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur du Centre-bourg

Les dispositions du PADD

Sur le volet commercial, le PADD définit les grandes orientations suivantes :

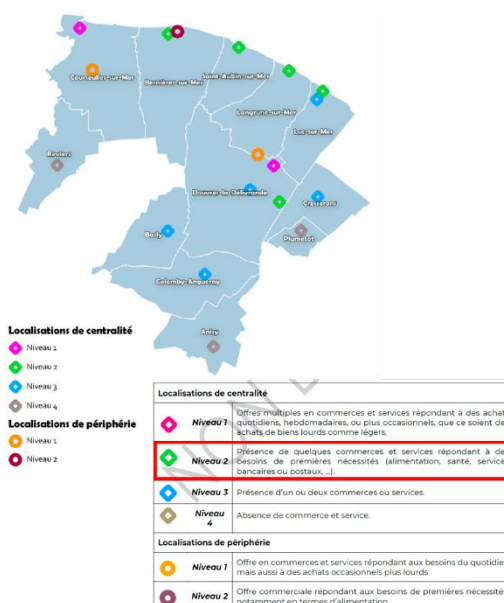
- **Maintenir l'offre des services et équipements existants** sur la Commune ;
- Rééquilibrer l'offre des services et des équipements dans leur localisation sur le territoire communal ;
- **Dynamiser l'activité des commerces ;**
- Faciliter l'accès et le stationnement auprès des commerces.



Extrait du PADD - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

À l'échelle de la Communauté de Communes Cœur de Nacre, le projet de PLU intercommunal prévoit également de :

- **Lutter contre la vacance commerciale** au sein de la C2N.
- Anticiper les départs à la retraite de commerçants et les ventes de locaux commerciaux.
- **Protéger et éviter les changements de destination des cases commerciales.**

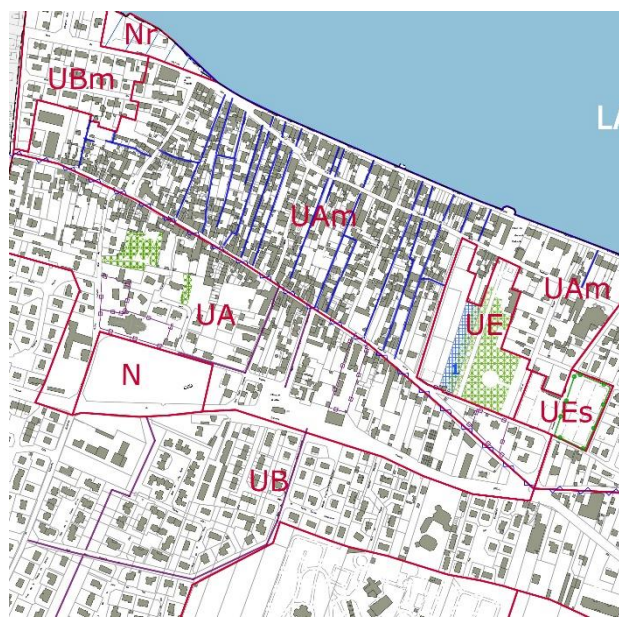


Extrait du projet de PLU de la Communauté de Communes Cœur de Nacre

Le zonage

Le secteur du centre-bourg concerné par le projet de modification simplifiée est principalement classé en sous-secteur UAm correspondant à la zone urbaine mixte du centre-bourg située en espaces proches du rivage.

Dans une moindre mesure, sur sa partie la plus au Sud, le secteur considéré est également concerné par un classement en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg ».



Extrait du règlement graphique en vigueur - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification du règlement écrit et graphique sur le secteur centre-bourg afin d'introduire une règle de préservation des linéaires commerciaux

Exposé des motifs

Dans le but de lutter contre la vacance commerciale, la présente modification aura pour objet dans une première partie d'intégrer des linéaires de conservation des cases commerciales dans le centre-bourg de la Commune. En identifiant les commerces présents et les changements de destination effectués, il s'agira de venir maîtriser l'évolution des locaux commerciaux et interdisant sur un périmètre délimité le changement de destination d'un commerce en logement. Cette évolution sera traduite réglementairement par l'introduction d'un linéaire commercial et de service identifié sur le règlement graphique du PLU dans les rues du centre-bourg.

➤ **Lutter contre la vacance commerciale et maîtriser les évolutions des commerces et services**

Comme identifié à l'échelle du territoire de la Communauté de communes Cœur de Nacre, Saint-Aubin-sur-Mer est également touchée par le phénomène de la vacance commerciale. Bien qu'il existe un nombre important de commerces et de services de proximité sur la commune, on peut constater la présence de changements de destination de commerces en logements. Ainsi, 9 locaux ont subi un changement de destination en habitation sur le territoire communal.

On recense environ 35 à 40 commerces et services sur la Commune dont 2 commerces alimentaires, 14 services de proximité et 12 bars, restaurants ou hôtels (dont le glacier situé rue Pasteur).

Il s'agira de venir préserver ces commerces particulièrement en front de mer qui sont plus susceptibles de faire l'objet de changement de destination.

Par conséquent, eu égard à la volonté de la Commune de lutter contre la vacance commerciale et de protéger les locaux commerciaux et services existants, il est utile de procéder à la **création d'une règle de protection des linéaires commerciaux ayant pour effet d'interdire les changements de destination des locaux commerciaux et de services sur le périmètre du centre-bourg de Saint-Aubin-sur-Mer.**

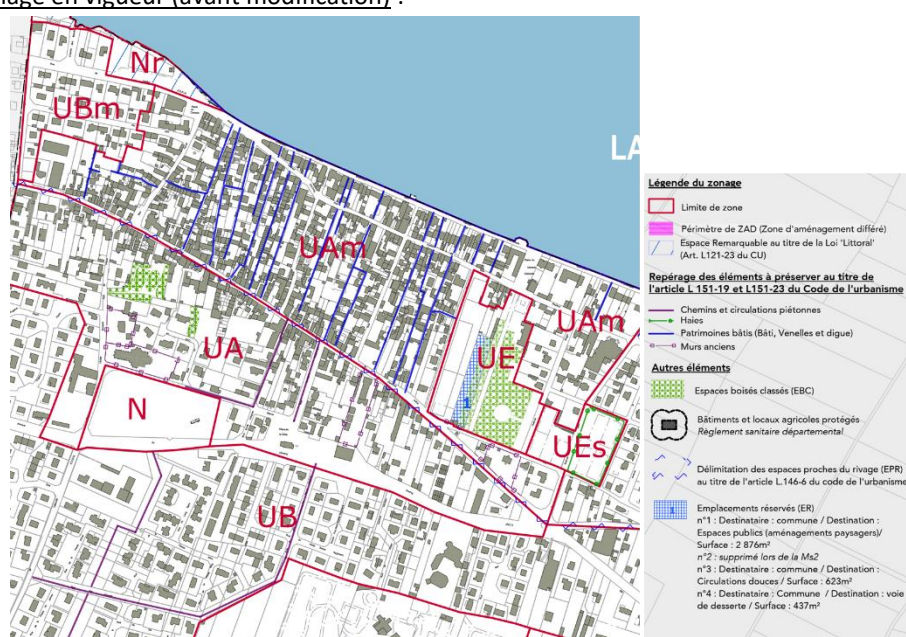
Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >> Modification du règlement sur le secteur Centre-bourg

La modification simplifiée n° 3 consiste à intégrer sur le secteur du centre-bourg une règle de préservation des linéaires commerciaux, tel que le permet l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, dans le but de limiter les possibilités de changements de destination des locaux de commerces existants et interdire ainsi les transformations en habitations de ces locaux. L'introduction de cette règle se traduit par :

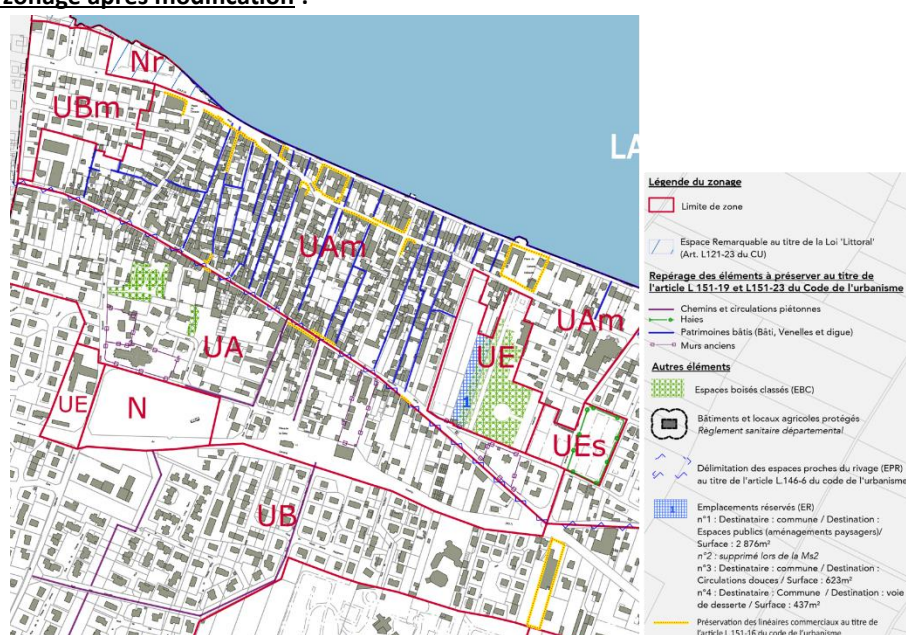
- Une **modification du règlement graphique** (identification graphique des linéaires à préserver) ;
- Une **modification du règlement écrit de la zone UA, du sous-secteur UAm et de la zone UB** (introduction de l'interdiction des changements de destinations sur les linéaires identifiés au règlement graphique).

Modification du règlement graphique sur le centre-bourg :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :

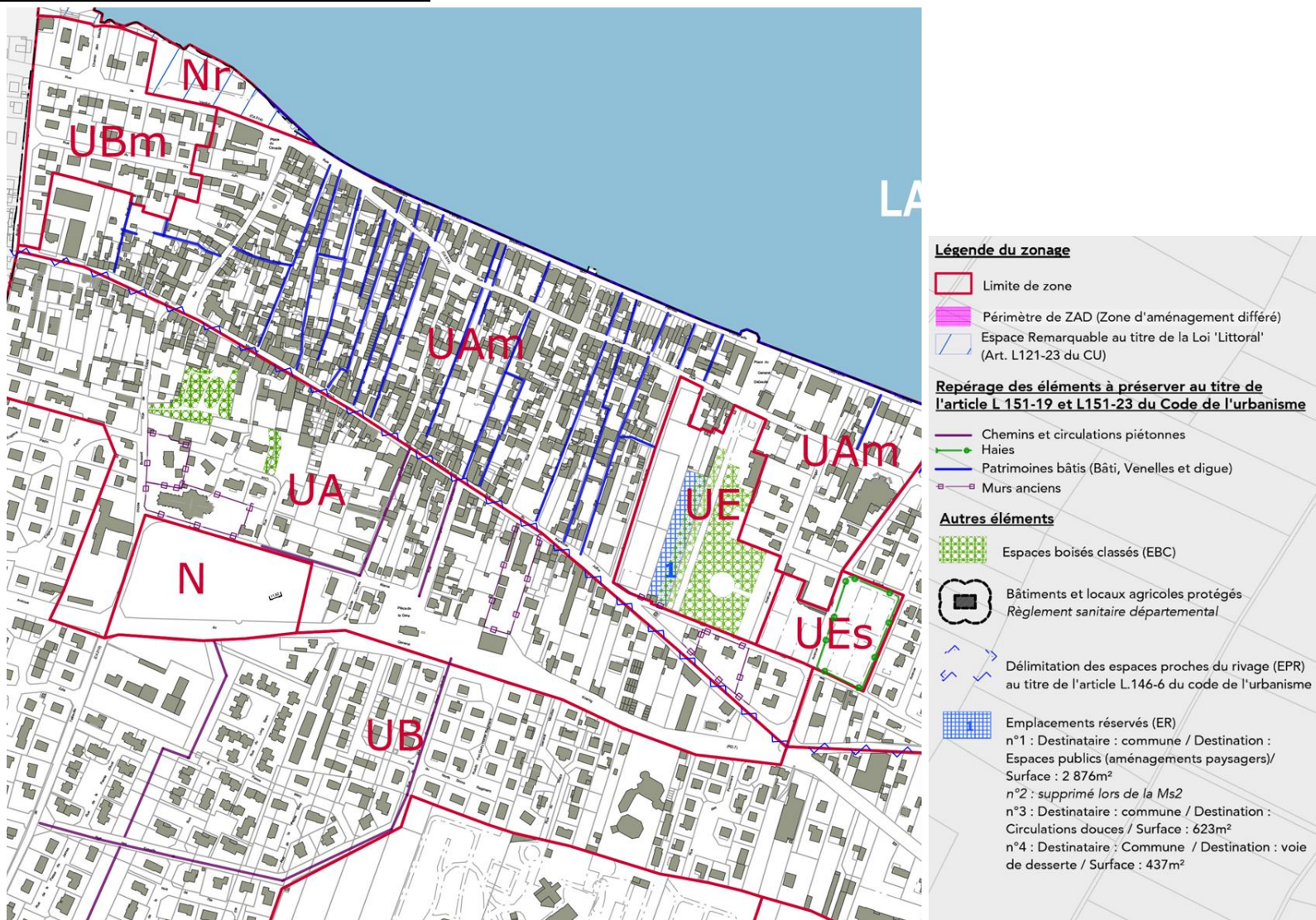


Évolution du zonage après modification :

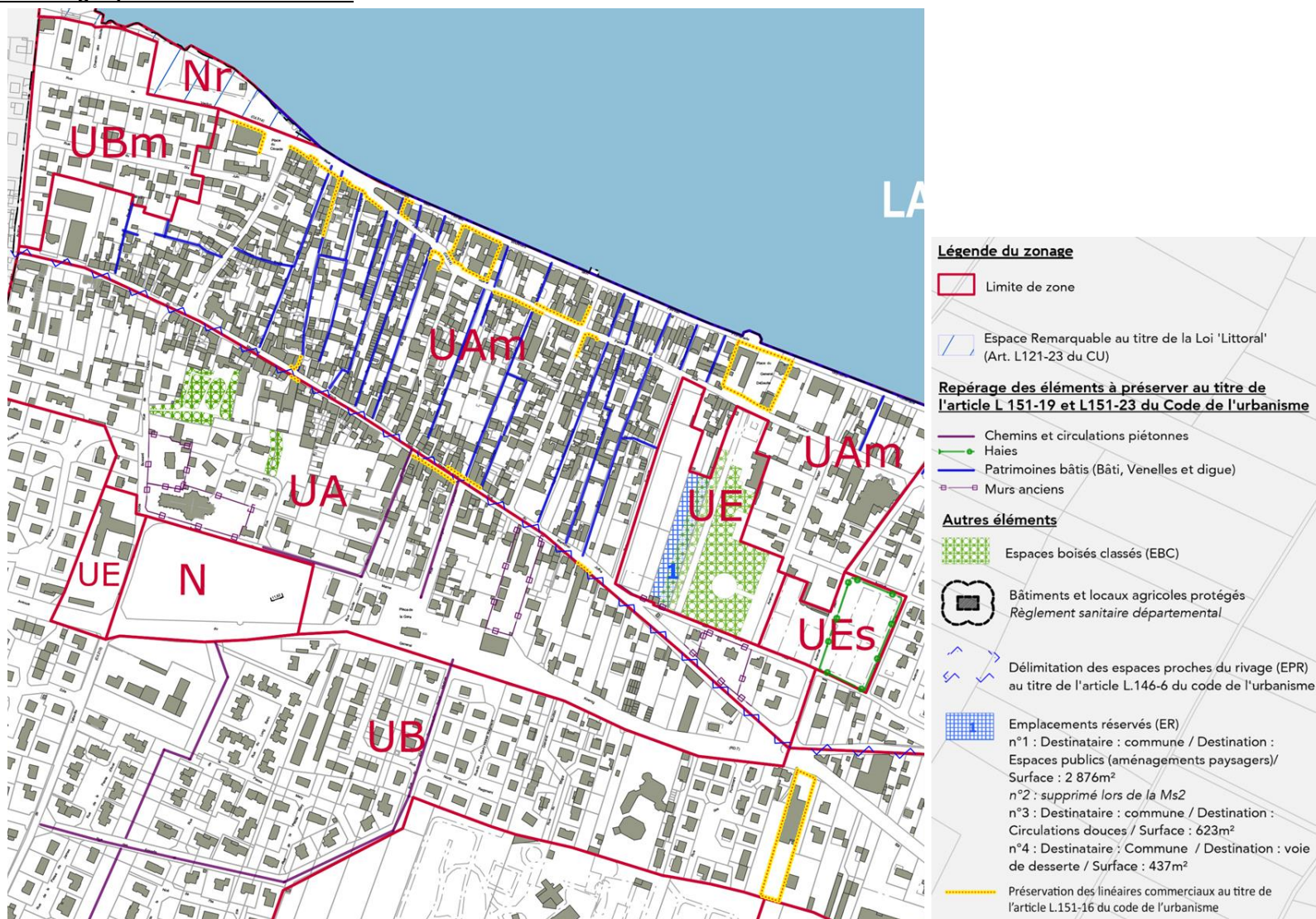


Modification du règlement graphique sur le centre-bourg - ZOOM :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) - ZOOM :



Évolution du zonage après modification - ZOOM :



Modification du règlement écrit sur le centre-bourg (zone UA) :

Règlement AVANT modification	Règlement <u>APRÈS</u> modification
TITRE II : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE UA <i>Pages 6 à 13</i> ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • Les activités agricoles et constructions à usage agricole ; • Les activités industrielles ; • Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ; • Les commerces d'une Surface de Plancher de plus de 1 000 m² par commerce ; • Les entrepôts ; • Les activités de camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs ; • Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ; • Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU. ; • Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2. ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En UA, sont autorisés sous condition :</u> • Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ; • Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe	TITRE II : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE UA <i>Pages 6 à 13</i> ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • Les activités agricoles et constructions à usage agricole ; • Les activités industrielles ; • Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ; • Les commerces d'une Surface de Plancher de plus de 1 000 m² par commerce ; • Les entrepôts ; • Les activités de camping et l'implantation d'habitations légères de loisirs ; • Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ; • Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU. ; • Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2. • Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation d'habitation est interdit le long des voies et ilots repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (notamment surfaces arrière des immeubles). ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En UA, sont autorisés sous condition :</u> • Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas ; • Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe

comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). <u>En secteur UAm, sont autorisés sous condition :</u> • La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes n'est autorisée, que si, elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique) ; • Les constructions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle au tissu urbain ; • Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt collectif. ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Accès</u> <u>Terrains enclavés :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est	comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). <u>En secteur UAm, sont autorisés sous condition :</u> • La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes n'est autorisée, que si, elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique) ; • Les constructions sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux constructions environnantes et que cela ne crée pas de rupture d'échelle au tissu urbain ; • Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt collectif. <u>De plus, sur l'ensemble de la zone, le long des voies et îlots repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux » :</u> • Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées sans réserve. • En cas de construction nouvelle ou de démolition / reconstruction d'un bâtiment existant, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue faisant l'objet d'un linéaire. ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Accès</u> <u>Terrains enclavés :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est
--	---

autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements.

Voirie

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux sont interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

ARTICLE UA 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ;
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration ;
- Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements.

Voirie

- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux sont interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

ARTICLE UA 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est préconisée ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ;
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration ;
- Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales :

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ;
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ;
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions respecteront l'alignement de fait, lorsqu'il existe. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait au moins égal à 5m de leur axe ;

Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative. Cependant, les annexes ou extensions des constructions existantes pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 2m.

Le long des autres limites, elles seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m ;

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ;
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ;
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions respecteront l'alignement de fait, lorsqu'il existe. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit avec un retrait au moins égal à 5m de leur axe ;

Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative. Cependant, les annexes ou extensions des constructions existantes pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 2m.

Le long des autres limites, elles seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : • aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ; • aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension. <i>En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.</i> ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES Sans objet. ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En secteur UAm : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle. Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle. De plus, sur l'ensemble de la zone : Toute unité foncière à usage de logement avant l'entrée en application du PLU, pourra, nonobstant la règle précédente, ajouter une extension ou une annexe d'une emprise au sol maximale de 20m². ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS > pour le calcul des hauteurs voir le glossaire en fin de document En secteur UAm : La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 8m au faitage ; Sur le reste de la zone : La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m au faitage. Cependant, sur l'ensemble de la zone : En cas de mitoyenneté, les nouvelles constructions pourront s'élever jusqu'à la hauteur de la construction voisine. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.	Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : • aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ; • aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension. <i>En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.</i> ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES Sans objet. ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En secteur UAm : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle. Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle. De plus, sur l'ensemble de la zone : Toute unité foncière à usage de logement avant l'entrée en application du PLU, pourra, nonobstant la règle précédente, ajouter une extension ou une annexe d'une emprise au sol maximale de 20m². ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS > pour le calcul des hauteurs voir le glossaire en fin de document En secteur UAm : La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 8m au faitage ; Sur le reste de la zone : La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m au faitage. Cependant, sur l'ensemble de la zone : En cas de mitoyenneté, les nouvelles constructions pourront s'élever jusqu'à la hauteur de la construction voisine. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.
--	--

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue ;
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit ;
- Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine ;
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé ;
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées ;
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec les constructions voisines, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en pierre de taille du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue ;
- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit ;
- Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine ;
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé ;
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées ;
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec les constructions voisines, pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays ou en pierre de taille du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- La hauteur maximale est de 2,00 m ;
- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
 - > d'un mur ; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
 - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
- Les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quelques soit le matériau, sont interdits.

Pour les autres clôtures :

- Leur hauteur maximale est de 2,00 m.

DE PLUS :

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

Elles pourront avoir des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-après dans les opérations d'aménagement qui disposent d'un règlement particulier et faisant preuve d'une qualité architecturale claire et d'une prise en compte de l'environnement urbain dans lequel elles devront s'intégrer.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- La hauteur maximale est de 2,00 m ;
- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
 - > d'un mur ; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
 - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
- Les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quelques soit le matériau, sont interdits.

Pour les autres clôtures :

- Leur hauteur maximale est de 2,00 m.

DE PLUS :

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants - autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	R. 136-1

Surface de stationnement

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

Traitement des places de stationnement

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants - autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	R. 136-1

Surface de stationnement

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

Traitement des places de stationnement

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). <u>Cheminements</u> Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés. <u>Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments. RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet (supprimé par la LOI ALUR).	Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). <u>Cheminements</u> Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés. <u>Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments. RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet (supprimé par la LOI ALUR).
---	---

Modification du règlement écrit sur le centre-bourg (zone UB) :

Règlement AVANT modification	Règlement <u>APRÈS</u> modification
TITRE II : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE UB <i>Pages 14 à 22</i> ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • Les activités agricoles et constructions à usage agricole ; • Les activités industrielles ; • Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ; • Les commerces d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m² ; • Les entrepôts d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m² ; • Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ; • Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ;	TITRE II : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ZONE UB <i>Pages 14 à 22</i> ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • Les activités agricoles et constructions à usage agricole ; • Les activités industrielles ; • Les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat ; • Les commerces d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m² ; • Les entrepôts d'une Surface de plancher de plus de 1 000 m² ; • Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ; • Le stationnement de caravanes sur terrain non bâti ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ;

• Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ; • Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU ; • Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2. ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En UB, sont autorisés sous condition :</u> Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles. Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes ; • Les sous-sols, sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). • En zone de débordement de nappe constaté reporté dans les annexes informatives du PLU, les constructions autorisées devront justifier d'une côte de plancher supérieure de 0,30 cm au terrain naturel avant travaux. Le stationnement de caravanes ou de camping-cars est autorisé : > si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année ; > ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation. <u>En secteur UBm, sont autorisés sous condition :</u> • La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes, que si elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,	• Les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets ; • Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19-k CU ; • Les sous-sols sauf condition particulière précisée à l'article UA2. • Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation d'habitation est interdit le long des voies et ilots repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (notamment surfaces arrière des immeubles). ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES <u>En UB, sont autorisés sous condition :</u> Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles. Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes ; • Les sous-sols, sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). • En zone de débordement de nappe constaté reporté dans les annexes informatives du PLU, les constructions autorisées devront justifier d'une côte de plancher supérieure de 0,30 cm au terrain naturel avant travaux. Le stationnement de caravanes ou de camping-cars est autorisé : > si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année ; > ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation. <u>En secteur UBm, sont autorisés sous condition :</u> • La construction, en une ou plusieurs fois, d'annexes et ou d'extensions destinées aux constructions à usage d'habitation existantes, que si elle ne conduit pas à la création de plus de 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
---	--

• Les constructions sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant sans créer de rupture d'échelle ; • Les ouvrages et équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt collectif ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Accès</u> <u>Terrains enclavés :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements. <u>Voirie</u> Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;	• Les constructions sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant sans créer de rupture d'échelle ; • Les ouvrages et équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt collectif ; • Les sous-sols sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique). <u>De plus, sur l'ensemble de la zone, le long des voies et îlots repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux » :</u> • Les constructions nouvelles et les extensions à destination de commerce de détail ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées sans réserve. • En cas de construction nouvelle ou de démolition / reconstruction d'un bâtiment existant, le rez-de-chaussée du bâtiment doit présenter une vitrine commerciale ou de services donnant sur la rue faisant l'objet d'un linéaire ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Accès</u> <u>Terrains enclavés :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. La voie ou le passage aura une largeur minimale de 3m. Cependant, sur les unités foncières ne répondant pas à cette disposition, la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, dès lors qu'elle ne conduit pas à l'augmentation du nombre de logements ou d'hébergements. <u>Voirie</u> Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
--	--

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits ; L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé. ARTICLE UB 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX <u>Généralités</u> Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ; Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée ; Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet. <u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau. <u>Assainissement</u> <u>Eaux usées :</u> • Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ; • Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage. <u>Eaux pluviales :</u> • Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation. • Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare. <u>Réseaux divers</u> <u>Électricité et réseau de chaleur :</u> • Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.	Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits ; L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé. ARTICLE UB 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX <u>Généralités</u> Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ; Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée ; Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet. <u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau. <u>Assainissement</u> <u>Eaux usées :</u> • Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction ; • Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage. <u>Eaux pluviales :</u> • Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation. • Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 2 litres par seconde et par hectare. <u>Réseaux divers</u> <u>Électricité et réseau de chaleur :</u> • Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
--	--

<u>Télécommunications et télévision (câble) :</u> • Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ; • Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ; • Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique. ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Sans objet. ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation devront être implantées : • soit à l'alignement ; • soit en retrait d'au moins 4 mètres, de l'emprise publique ; Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement ; • soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer ; • soit dans en adossement des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif. ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions sont implantées : • soit en limite séparatives de propriétés ou avec un recul au moins égal à 2m. Dans ces cas, une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, elles auront une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et de 5 m au faitage, si le mur implanté en limite séparative est un mur pignon. • soit avec un recul au moins égal à 4m ; L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est cependant autorisée pour s'adosser à une	<u>Télécommunications et télévision (câble) :</u> • Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public ; • Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire ; • Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique. ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Sans objet. ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions principales nouvelles à usage d'habitation devront être implantées : • soit à l'alignement ; • soit en retrait d'au moins 4 mètres, de l'emprise publique ; Cependant, en ce qui concerne les nouveaux bâtiments ou nouvelle partie de bâtiment comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement ; • soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer ; • soit dans en adossement des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les extensions devront être réalisées dans la continuité de la façade de la construction principale qui lui sert de base, si cette dernière ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif. ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions sont implantées : • soit en limite séparatives de propriétés ou avec un recul au moins égal à 2m. Dans ces cas, une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, elles auront une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et de 5 m au faitage, si le mur implanté en limite séparative est un mur pignon. • soit avec un recul au moins égal à 4m ; L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est cependant autorisée pour s'adosser à une
--	--

construction présente ou prévue sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : • aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ; • aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension. <i>En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créé une ouverture dans une construction ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.</i> ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES Sans objet. ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la superficie de l'unité foncière. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité. ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS > pour le calcul des hauteurs voir le glossaire en fin de document En dehors des espaces proches du rivage (au sud des rues Foch, Joffre et Massenet) les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée). <u>En secteur UBm :</u> • La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 7m à l'acrotère ou au faitage ; Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.	construction présente ou prévue sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables : • aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques ; • aux annexes de moins de 3m de hauteur et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées en limite ou en retrait. Elles ne pourront alors faire l'objet d'aucune extension. <i>En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créé une ouverture dans une construction ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.</i> ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES Sans objet. ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale des constructions est de 70 % de la superficie de l'unité foncière. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité. ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS > pour le calcul des hauteurs voir le glossaire en fin de document En dehors des espaces proches du rivage (au sud des rues Foch, Joffre et Massenet) les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 9,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée). <u>En secteur UBm :</u> • La hauteur des nouvelles constructions (dont celle des extensions) est limitée à 7m à l'acrotère ou au faitage ; Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructures, public ou d'intérêt collectif.
--	--

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées. Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur.

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les installations techniques liées à la production d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tout autre ouvrage à visée environnementale (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées. Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Toitures

La volumétrie et le matériau de couverture seront choisis en concordance avec l'environnement immédiat.

Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur.

Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies) ;
- Les maçonneries de pierres apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade) ;
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer.

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture ;
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
 - > d'un mur ; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
 - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
 - > les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quelques soit le matériau, sont interdits.
- Leur hauteur minimale est de 1,20m ;
- Leur hauteur maximale est de 2,00m.

Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes lors de l'approbation du PLU.

Pour les autres clôtures :

- Leur hauteur maximale est de 2,00 m.

DE PLUS :

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés

Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)

Ces parements doivent être traités en :

- soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ;
- soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En l'absence de mur, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
- L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture ;
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations).

Pour les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique :

- Elles seront formées à partir des éléments suivants :
 - > d'un mur ; il pourra être surmonté d'une grille ou de lisses,
 - > d'une haie : elle pourra être doublée d'un grillage rigide ;
 - > les palissades, claustras, panneaux, tissus souples, etc., quelques soit le matériau, sont interdits.
- Leur hauteur minimale est de 1,20m ;
- Leur hauteur maximale est de 2,00m.

Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de clôtures existantes lors de l'approbation du PLU.

Pour les autres clôtures :

- Leur hauteur maximale est de 2,00 m.

DE PLUS :

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant ;
Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial repérés

sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci- dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants	R. 136-1
	- autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	

Surface de stationnement

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation : au moins 1 place par lit.
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs,

sur le règlement graphique (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré ; Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article).

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci- dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Règles particulières pour la recharge des véhicules électriques en stationnement

Parcs de stationnement concernés par la recharge des véhicules électriques		
Type	Seuils	Art du C.C.H
Parcs de stationnement des bâtiments neufs		
A usage principal d'habitation.	≥ 2 logements	R. 111-14-2
A usage principal tertiaire.		R. 111-14-3
Destiné aux agents ou usagers du Service Public.		R. 111-14-3-1
Destiné à la clientèle d'un ensemble commercial ou d'un établissement de spectacle cinématographique.		R. 111-14-3-2
Parcs de stationnement des bâtiments existants (PC déposé avant le 1/01/2012)		
A usage principal d'habitation.	Bâti clos et couverts	R. 136-2
A usage principal à usage de bureaux.	Bâti clos et couverts : - P > 20 places dans aires urbaines > 50 000 habitants	R. 136-1
	- autres cas, P > 40 PLACES - un unique propriétaire et un unique occupant de l'ensemble constitué des locaux et du parc de stationnement.	

Surface de stationnement

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les résidences-service : au moins 2 places par logement ou hébergement ;
- Pour les résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation : au moins 1 place par lit.
- Pour les hôtels et hébergements hôtelier (résidence de tourisme, résidence hôtelière, ...) : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.
- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

STATIONNEMENT DES CYCLES

- Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs,

elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction. <u>Traitement des places de stationnement</u> Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées. ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS • Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée ; • Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales ; • Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux ; • Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement) ; • Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5% de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots ; • Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. <u>Cheminements</u> Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés. <u>Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments. RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet (supprimé par la LOI ALUR).	elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction. <u>Traitement des places de stationnement</u> Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés en particulier pour les aires de stationnement peu utilisées. ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS • Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée ; • Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales ; • Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux ; • Les aires de stationnement pourront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement) ; • Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5% de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots ; • Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. <u>Cheminements</u> Des chemins sont repérés sur les documents graphiques : ils devront être conservés. <u>Les murs et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u> Les murs et éléments patrimoniaux existants et repérés sur les documents graphiques devront être préservés et/ou reconstruits à l'identique en cas de démolition, en respectant les conditions d'accès suivantes : les accès existants ou ceux qui devront être réalisés pour accéder aux terrains adjacents sont autorisés sous réserve que leurs dimensions correspondent aux besoins, aux usages et à la destination de la zone. Un permis de démolir sera exigé pour toute intervention de démolition sur ces éléments. RAPPEL POUR PRISE EN COMPTE : Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m. Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet (supprimé par la LOI ALUR).
---	---

OBJET 3- Encadrer l'urbanisation future du secteur Route de Langrune

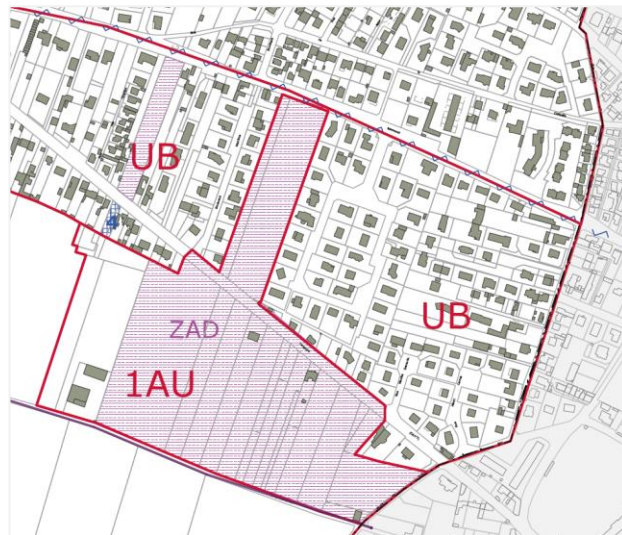
a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur Route de Langrune

Le zonage

Situé à l'entrée Est de la Commune, le secteur dit « Route de Langrune » est classé en **zone 1AU** « zone à urbaniser à dominante d'habitat, touristique, économique, d'équipement et de services ».

La zone 1AU doit permettre l'implantation de constructions aux formes, typologies, et vocations et financements variées.

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation sans modification du PLU.



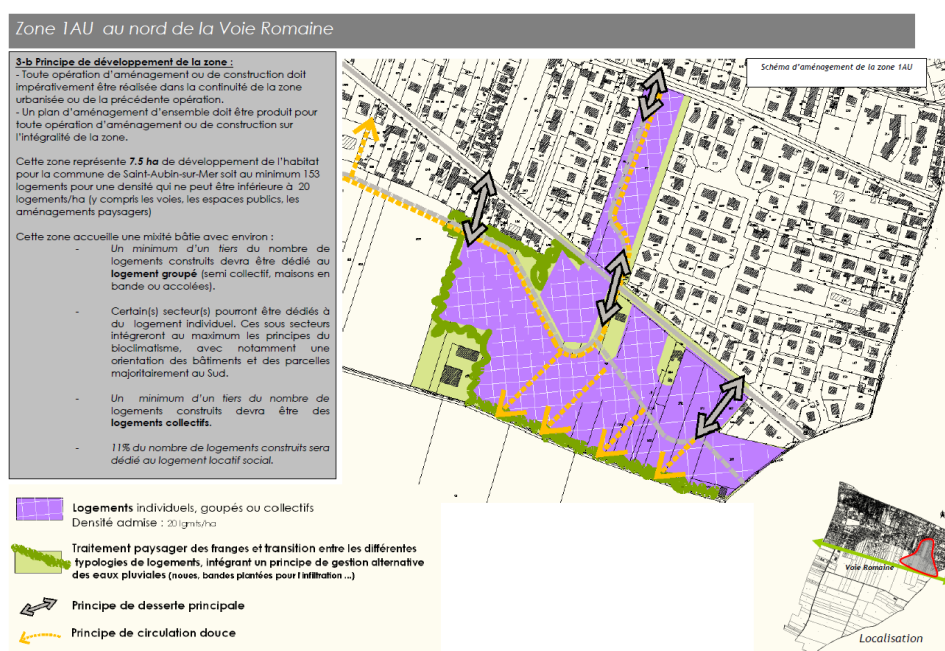
Extrait du règlement graphique en vigueur - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

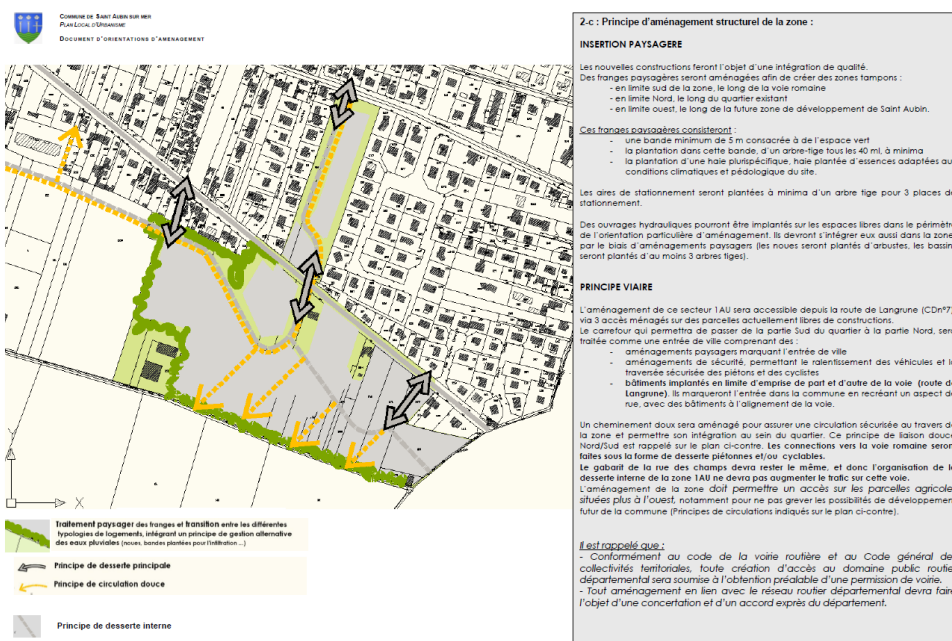
Un périmètre de Zone d'Aménagement Différé a été défini partiellement sur la zone 1AU (représentée en rayures rouges sur le règlement graphique) : créée par arrêté préfectoral du 24 février 2011 pour une durée de 14 ans, la ZAD a été renouvelée en février 2017 pour 6 ans. Elle est arrivée à son terme en février 2023 et n'a pas été renouvelée.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le PLU actuel, **une orientation d'aménagement est définie sur le secteur considéré**. Portant sur l'intégralité du périmètre de la zone 1AU, cette orientation particulière d'aménagement (OPA) permet notamment de figurer les possibilités d'accès à la zone et de percevoir les enjeux en termes de traitement paysager du secteur.

Les principes d'aménagement définis sur la zone 1AU :





b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur de la Route de Langrune

Exposé des motifs

La zone 1AU est identifiée dans le PLU actuel comme le secteur préférentiel pour accueillir une offre diversifiée de logements permettant de répondre aux besoins des nouvelles populations accueillies sur le territoire.

La zone 1AU porte sur une superficie totale d'environ 8,5 hectares. Néanmoins, compte tenu des bâtiments d'habitations et d'activités déjà existants sur le secteur, la surface mobilisable au sein de la zone représente environ 7,5 hectares, soit 85% de la surface totale. Dans l'OAP actuelle inscrite au PLU, la zone 1AU est destinée à accueillir un minimum de 153 logements, pour une densité ne pouvant être inférieure à 20 logements/ha (y compris les voies, espaces publics et aménagements paysagers). En outre, dans les opérations de plus d'un hectare, le PLU prévoit que 11% du nombre de logements construits devront être dédiés au logement locatif social.

La zone 1AU constitue donc aujourd'hui le principal secteur de développement de la commune, à vocation principale d'habitat, permettant de répondre aux enjeux démographiques du territoire. Il s'agit en effet, au travers l'aménagement de ce secteur, d'apporter une réponse aux besoins liés à l'évolution de la population : augmentation du nombre d'habitants, attractivité du territoire, décohabitation juvénile, vieillissement de la population, etc. Les besoins étant multiples, une mixité est attendue sur cette zone. Cette mixité est envisagée à la fois en termes de typologies de logements (individuel, intermédiaire/groupé/collectif), de profils de ménages (part de logement social) ou encore de mode de conception des logements (en ce sens, un macro-lot est prévu pour l'accueil d'un projet d'habitat participatif).

Au-delà de cette vocation résidentielle première, la pertinence d'une mixité fonctionnelle est également interrogée. En effet, ce futur quartier devra véritablement s'intégrer aux réalités de la commune : cohérence avec l'activité culturelle et touristique, préservation des activités maraîchères présentes... La collectivité n'envisage toutefois pas à ce jour d'équipement public stratégique qui devrait s'y implanter.

Les études urbaines portant sur l'aménagement du secteur ont débuté en 2018. Elle se sont poursuivies, à partir de 2021, par la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle ayant abouti à la **redéfinition d'une programmation prévisionnelle et d'un plan-guide**. En parallèle de cette étude, les échanges menés par la municipalité avec les propriétaires fonciers de la zone et avec un partenaire immobilier ont permis d'esquisser la physionomie d'une première phase d'aménagement.

Les principes d'aménagement définis dans le cadre du plan-guide

Rappel préliminaire : l'ensemble des plans et illustrations issus du Plan Guide portant sur le Secteur Route de Langrune, élaboré en 2022, sont indiqués à titre illustratif et ne sont en aucun cas contractuels. Ils ne sauraient être regardés comme opposables à tout projet déposé dans le secteur considéré.

Le plan-guide élaboré sur le secteur de la Route de Langrune constitue un « cahier de prescriptions paysagères, urbaines et architecturales » destiné à encadrer les futurs aménagements et constructions au sein de la zone, tant sur les espaces publics que privés, en complément du règlement du PLU, et à guider la qualité architecturale et paysagère au sein du futur quartier.

Pour cela, le plan-guide s'articule autour de quatre grandes orientations que sont :

- > Une mise en scène du site, basé sur son histoire et sur son paysage.
 - Qualifier les « entrées de ville » routière (route de Langrune) et piétonne (voie romaine) ;
 - Valoriser les points de vue sur le territoire (points de vue dégagé au sud, aperçu des autres clochers voisins) depuis les futurs secteurs d'habitation ;
 - Affirmer l'identité du territoire par les choix paysagers, urbains et architecturaux en termes d'orientations parcellaires, typologies bâties, matériaux de construction employés, palette végétale locale...
- > Des déplacements et des centralités organisés autour des connexions douces.
 - Limiter l'usage de la voiture et créer des stationnements à faible impact pour encourager les modes actifs (vélos et piétons). S'inspirer des typologies existantes sur la commune (venelles...) ;
 - Créer des connexions douces avec les polarités avoisinantes (centres urbains, camping, parc, centre associatif, bord de mer), proposer de nouveaux espaces publics et paysagers abrités du vent et offrir des connexions avec les itinéraires de randonnée existants.
- > Redonner une place centrale à l'environnement grâce à des espaces vivants et accueillants.
 - Saisir l'opportunité de reconsidérer la place de la nature et du vivant dans l'espace urbain pour offrir un cadre de vie de qualité : affirmer le rôle et le potentiel écologique des lieux (boisements, végétations...) ;
 - Respecter les sols : éviter au maximum leurs minéralisations et intégrer des plantations adaptées favorables à l'accueil de la biodiversité ;
 - Proposer une gestion des eaux pluviales aérienne, participant à la qualité et à l'animation des espaces publics (noues plantées...).
- > Affirmer la qualité de vie de la Commune par une nouvelle offre de logements.
 - Une offre de logements diversifiée pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune (logements familiaux, logements pour jeunes actifs, logements pour personnes âgées, etc.) ;
 - Penser à des typologies évolutives de logements afin de les adapter aux changements de vie des habitantes et habitants (arrivée/départ d'un enfant, accessibilité PMR, vieillissement...) ;
 - Proposer des espaces de rencontre à plusieurs échelles et intimités (voisins proches, voisins du quartier, voisin de la commune...).

Les invariants de la programmation

La programmation prévisionnelle définie sur le secteur de la Route de Langrune intègre une parcelle en dent creuse classée en zone UB. Ainsi, au global, l'étude de programmation a porté sur un périmètre d'environ 8,8 hectares, dont 7,5 hectares de surface urbanisable.

À ce jour, un programme prévisionnel global d'environ 182 logements peut être envisagé sur la zone, dont environ 11% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable.

L'augmentation du nombre de logements s'explique par la mise en œuvre d'une densité accrue sur la partie Nord de la zone 1AU, à hauteur de 30 logements par hectare. Sur la partie Sud, une densité globale de 20 logements par hectare est conservée, conformément au PLU en vigueur. Ainsi, sur la totalité du périmètre, la densité moyenne considérée s'élève à environ 21,5 logements par hectare.

Cet effort de densification passe par le **choix de typologies bâties moins consommatrices d'espace** (75% de logements collectifs, semi-collectifs ou groupés).

Les invariants se traduisent ainsi par :

- > L'organisation des parcelles favorisant une orientation « Sud » des jardins ;
- > La reprise du parcellaire existant, sous formes de « lanières », et des typologies bâties historiques ;

- > Un maillage de dessertes viaires et venelles piétonnes différenciées ;
- > Le dégagement des points de vue depuis et vers la voie romaine, cette dernière étant conservée en voie douce ;
- > **La création d'une connexion forte entre le boulevard Maritime et la Voie Romaine, pour inciter et guider les circulations vers le front de mer et vers le CENT 79, lieu culturel et associatif phare de la Commune ;**
- > Une gestion des eaux pluviales dans les points bas du site, comme support et vecteur d'animation des espaces publics.



Secteur Route de Langrune - Plan d'ensemble projeté
Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage

Les principes de requalification de l'entrée de ville

La route de Langrune (RD 7) constitue l'une des principales entrées de la Commune à l'Est, depuis Langrune-sur-Mer. Accueillant un trafic routier important, la route de Langrune a fait l'objet de divers aménagements destinés à réduire la vitesse automobile. Ces aménagements prennent la forme de places de stationnement longitudinales et de chicanes, peu qualitatifs.

Par ailleurs, la route ne bénéficie pas d'un accompagnement destiné aux modes de déplacements doux (absence de piste cyclable, pas de trottoir sur la portion la plus à l'Est).



Profil actuel de la Route de Langrune à Saint-Aubin-sur-Mer - Source : Collectif ZEPPELIN Paysage

L'étude pré-opérationnelle lancée par la municipalité en 2021 a donc intégré une réflexion sur l'enjeu de requalification de l'entrée de ville par la Route de Langrune. L'objectif était de définir les principes de

réaménagement de cette voie de manière à retrouver une entrée de ville plus qualitative, au profil plus urbain, reprenant les codes du profil historique de cette route.



La route de Langrune fin XIXe - début XXe - Source : Collectif ZEPPELIN Paysage

De manière générale, le principe retenu est une organisation en plusieurs séquences d'espaces publics sur la route de Langrune tout en respectant une cohérence globale :

> Séquence 1

- Qualifier l'entrée de ville de Saint-Aubin : accompagner les abords de la route de Langrune par de la végétation et des noues ;
- Gérer les eaux pluviales dans les points bas du site, comme support et vecteur d'animation des espaces publics.

> Séquence 2

- Favoriser les modes doux sur le passage de la voiture ;
- Créer des espaces de respiration végétalisés entre les immeubles collectifs (îlots de fraîcheur) ;
- Signaler les différents accès vers le nouveau quartier (espaces ouverts, plantations aux entrées, etc.).

> Séquence 3

- Inviter à emprunter le boulevard Maritime, par la création d'un espace public structurant, marquant la liaison entre le boulevard Maritime et la Voie Romaine ;
- Dégager des points de vue depuis et vers la voie romaine (notamment par la connexion avec le boulevard maritime) - espaces ouverts et mise en scène des perspective nord/sud.

> Séquence 4

- Marquer les traversées et organiser des « poches » de stationnement (plus de stationnement longitudinal) pour offrir des espaces publics agréables et sécurisés.



Réaménagement des abords de la route de Langrune - Plan d'ensemble projeté
Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage

La mise en valeur de l'entrée de ville passe également par la mise en œuvre d'un traitement paysager et par le choix de matériaux de qualité, favorisant une végétalisation généreuse de « l'avenue », limitant les effets d'îlots de chaleur et facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

Coupe de principe générale :

Illustration de principe, non contractuelle



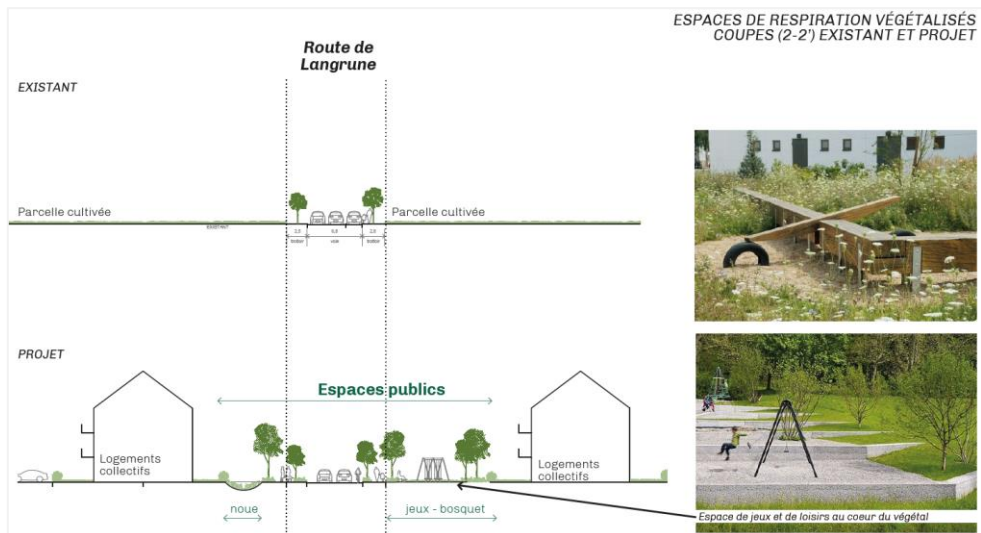
Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage

Coupes et zooms :

Illustrations de principe, non contractuelles

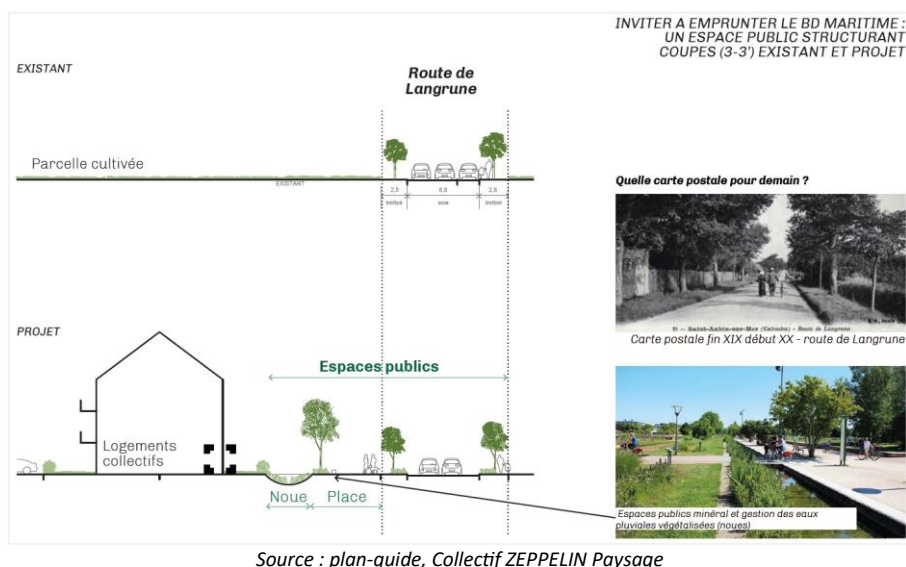


Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage



Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage





Source : plan-guide, Collectif ZEPPELIN Paysage

Esquisser une première phase d'aménagement

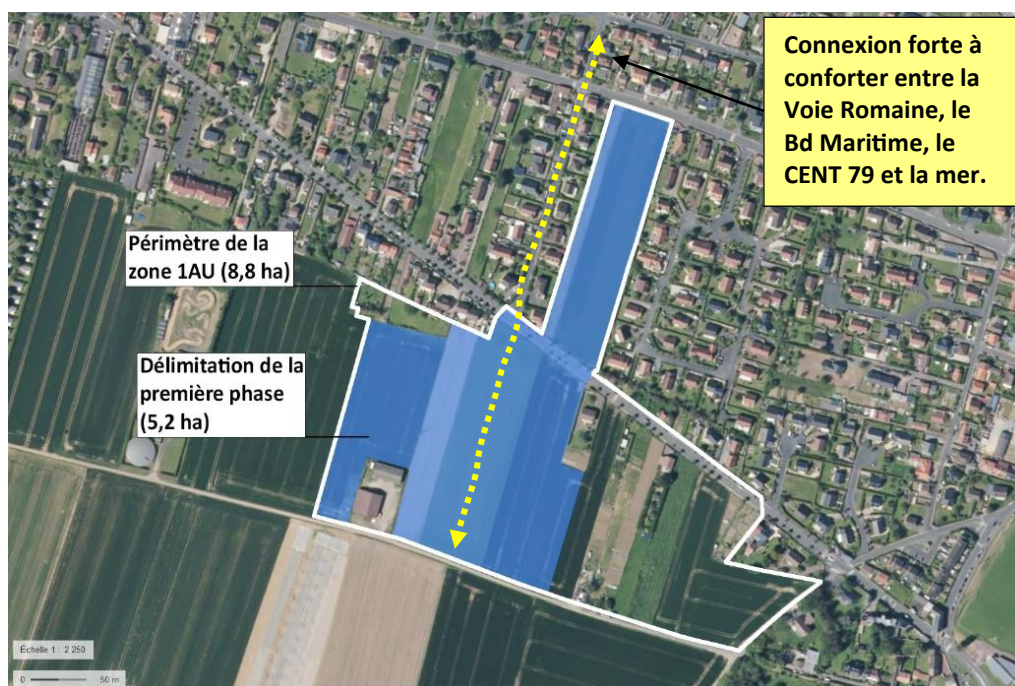
En parallèle de l'étude pré-opérationnelle lancée en 2021, la municipalité a repris les discussions avec les propriétaires fonciers de la zone, parmi lesquels un opérateur immobilier qui s'est porté acquéreur de terrains sur la partie Ouest de la zone.

Ces échanges ont abouti à la proposition d'une première esquisse, permettant d'**envisager les contours d'une première phase d'aménagement**. En effet, dans un souci de limitation de la consommation d'espaces, la municipalité souhaite **introduire un principe de progressivité** de l'aménagement de la zone, telle une notion de phasage, afin de maîtriser l'urbanisation et ses modalités de mise en œuvre à moyen-long terme.

Cette première phase d'aménagement inclut ainsi les parties Ouest et Nord de la zone, de manière à **s'intégrer de manière cohérente dans le tissu urbain et dans sa continuité immédiate**, dans le respect des principes énoncés dans le PLU actuel.

Le périmètre de la première phase représente une surface totale d'environ 5,2 hectares (espaces publics compris), soit moins de 60% de la superficie totale de la zone 1AU.

Délimitation de la première phase d'aménagement de la zone 1AU :



Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >> Modification de l'OAP « Route de Langrune »

La modification simplifiée n° 3 consiste à actualiser l'orientation particulière d'aménagement définie sur la zone 1AU (secteur Route de Langrune) de manière à prendre en compte les évolutions apportées sur la programmation prévisionnelle et sur le parti d'aménagement. Il s'agit ainsi d'intégrer les objectifs qualitatifs souhaité par la collectivité, tant sur l'aménagement des espaces privatifs que des espaces publics, et de prendre en compte les enjeux actuels de densification et de limitation de la consommation d'espaces.

L'actualisation des dispositions réglementaires sur le secteur Route de Langrune se traduit par :

- La **modification de l'orientation particulière d'aménagement** portant sur la zone 1AU ;
- La **mise à jour du règlement écrit de la zone 1AU** permettant d'adapter les dispositions d'urbanisme à l'évolution des enjeux actuels d'urbanisme et d'aménagement ;
- La **modification du règlement graphique**, compte tenu de la caducité de la Zone d'Aménagement Différé depuis février 2023.

Modification de l'orientation particulière d'aménagement sur la zone 1AU :

Actualisation des orientations graphiques applicables au « Secteur Route de Langrune » :



Conception : Siam Conseils

Actualisation des objectifs et des principes d'aménagement définis pour le « Secteur Route de Langrune » :

CONTEXTE

Ce secteur est situé à l'Est du bourg, au cœur de la zone UB. Il est limitrophe de la zone A, au sud. La voie romaine, principale desserte piétonne de la commune en forme la limite Sud.

Idéalement situé sur le territoire de Saint-Aubin-sur-Mer, ce nouveau quartier va permettre à la commune de Saint Aubin d'aménager un quartier d'habitat mixte, une entrée de ville mais aussi d'amorcer une desserte piétonne Nord/Sud. L'entrée de ville sera d'autant plus marquée que les bâtiments qui l'encadrent sont des bâtiments de type "collectif".

Tout nouveau projet d'aménagement devra faire l'objet de la mise en place d'une démarche de développement durable et devra être suivie d'effets et de concrétisation, concernant l'intégration paysagère des bâtiments, la retenue des eaux pluviales sur la parcelle et la création de noues plantées pour faciliter l'écoulement des eaux vers l'aval et la perméabilité des sols ;

La création de formes urbaines différentes et la mixité urbaine seront de mise tout en étant adaptées au contexte local et à la spécificité communale. Les formes architecturales les plus innovantes en matière de développement durable pourront donc être acceptées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et urbain et dans la démarche de développement durable défini au préalable.

Les différentes typologies d'habitat :

- Le logement individuel : cette forme d'habitat permet de répondre aux besoins d'une population en recherche d'une autonomie individuelle.
- Le logement groupé peut se définir comme de la maison individuelle accolée (par deux ou trois maisons), de la maison de ville en bande, ou bien du logement semi-collectif (un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement).
- Le petit collectif reprend les principes du collectif, avec des parties communes (entrées, espaces communs, parking mutualisé ...).



OBJECTIFS :

- > Mettre en scène le site, en tenant compte de son histoire et de son paysage.
 - **Qualifier les « entrées de ville »** routière (route de Langrune) et piétonne (voie romaine) ;
 - **Valoriser les points de vue** sur le territoire (points de vue dégagé au sud, aperçu des autres clochers voisins) depuis les futurs secteurs d'habitation ;
 - **Affirmer l'identité du territoire par les choix paysagers, urbains et architecturaux** en termes d'orientations parcellaires, typologies bâties, matériaux de construction employés, palette végétale locale...
- > Organiser les déplacements et les centralités organisés autour des connexions douces.
 - Limiter l'usage de la voiture et créer des stationnements à faible impact pour **encourager les modes actifs** (vélos et piétons). S'inspirer des typologies existantes sur la commune (venelles...) ;
 - **Créer des connexions douces** avec les polarités avoisinantes (centres urbains, camping, parc, centre associatif, bord de mer), proposer de **nouveaux espaces publics et paysagers** abrités du vent et offrir des connexions avec les itinéraires de randonnée existants.
- > Redonner une place centrale à l'environnement grâce à des espaces vivants et accueillants.
 - Saisir l'opportunité de reconsidérer la place de la nature et du vivant dans l'espace urbain pour **offrir un cadre de vie de qualité** : affirmer le rôle et le potentiel écologique des lieux (boisements, végétations...) ;
 - Respecter les sols : **éviter au maximum leurs minéralisations** et intégrer des plantations adaptées favorables à l'accueil de la biodiversité ;
 - Proposer une **gestion des eaux pluviales aérienne**, participant à la qualité et à l'animation des espaces publics (noues plantées...).
- > Affirmer la qualité de vie de la Commune par une nouvelle offre de logements.
 - Une **offre de logements diversifiée** pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune (logements familiaux, logements pour jeunes actifs, logements pour personnes âgées, etc.) ;

- Penser à des **typologies évolutives** de logements afin de les adapter aux changements de vie des habitantes et habitants (arrivée/départ d'un enfant, accessibilité PMR, vieillissement...) ;
- Proposer des **espaces de rencontre** à plusieurs échelles et intimités (voisins proches, voisins du quartier, voisin de la commune...).

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE :

Programmation

- Un périmètre global d'environ 8,8 hectares, dont 7,5 hectares mobilisables pour l'urbanisation future.
- Programme prévisionnel global à développer sur la zone : environ 180 logements, dont au moins 11% de logements locatifs sociaux et au moins 25% de logements en accession abordable.
- Densité brute moyenne d'au moins 20 logements par hectare (calculée sur le périmètre global).
- Développement de typologies bâties moins consommatrices d'espaces : au moins 75% des logements produits devront être collectifs, semi-collectifs (intermédiaires) ou groupés, selon un principe de localisation mixte et équilibrée au sein de la zone.
- Possibilité d'accueillir un projet d'habitat participatif, préférentiellement localisé à proximité de la voie romaine.

Phasage et échéancier prévisionnel de réalisation

- Périmètre total de l'OAP : environ 8,8 hectares, incluant la zone 1AU et la parcelle de dent creuse située en zone UB.
- Surface totale utile à l'urbanisation : environ 7,5 hectares.
- Première phase d'urbanisation identifiée sur l'OAP Route de Langrune (zone 1AU) : superficie de 5,2 hectares environ.
- Deuxième phase d'urbanisation du secteur (partie Est de la zone 1AU) : superficie d'environ 2,6 hectares.
- Troisième phase d'urbanisation (parcelle en dent creuse, zone UB) : superficie de 0,3 hectare (3 660 m²).
- Rythme de production global moyen : 17 logements par an, soit environ 10% supplémentaire par rapport au rythme d'évolution des logements constaté sur la Commune sur la dernière décennie de recensement (+ 15 résidences principales par an entre 2010 et 2020).
- Échéancier prévisionnel de réalisation envisagé :

PHASE	SURFACE	DENSITÉ MOYENNE	NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVISIONNEL	ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS
Phase 1 (1AU Sud)	3,93 ha	20 logements / ha	80	
Phase 1 (1AU Nord)	1,25 ha	30 logements / ha	40	
PHASE 1 GLOBALE	5,18 ha		120	2026-2032
PHASE 2 (1AU Sud-Est)	2,58 ha	20 logements / ha	50	2032-2035
PHASE 3 (dent creuse UB)	0,36 ha	30 logements / ha	10	2036
PROGRAMMATION TOTALE OAP ROUTE DE LANGRUNE	8,12 ha		180	2026-2036 <i>Soit 17 logements / an en moyenne</i>

Intégration paysagère et environnementale

- Aménager des franges paysagères généreuses entre la zone et les espaces environnants (plaine agricole, habitations, activités...) de manière à créer des zones tampons destinées à assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage et à éviter les nuisances vis-à-vis des constructions déjà existantes.
- Qualifier les fronts bâtis aux abords de la voie romaine, en privilégiant un recul des constructions permettant d'offrir un accompagnement planté, fleuri et jardiné de la voie douce, et en maîtrisant, le cas échéant, la qualité et l'homogénéité des clôtures privatives.
- Dégager des points de vue depuis et vers la voie romaine.
- Organisation des parcelles et des logements permettant d'allier confort de vie et bioclimatisme, inspirée du parcellaire existant sous formes de « lanières ».
- Privilégier une gestion aérienne et paysagée des eaux pluviales, aux points bas du site, comme support et vecteur d'animation des espaces publics.

Déplacements

- Développer un maillage de dessertes viaires et de venelles piétonnes différenciées.
- Conforter les cheminements doux, en créant un maillage de connexions sur l'ensemble du secteur.
- Offrir notamment des connexions vers la voie romaine, sous formes de dessertes piétonnes et/ou cyclables.
- **Créer une connexion forte entre la Voie Romaine et le front de mer, via le boulevard Maritime, pour inciter et guider les circulations vers le littoral et, notamment, vers le CENT 79, lieu culturel et associatif phare de la Commune.**
- Sécuriser les parcours doux, notamment aux points de traversées avec les voies automobiles.

Espaces publics

- Requalifier la Route de Langrune, en réaménageant ses abords et en privilégiant un accompagnement arboré et paysagé, inspiré de son profil historique.
- Mettre en valeur et marquer l'entrée de ville, notamment par l'aménagement d'une « place » à l'intersection de l'accès principal à la zone.
- Opter pour des matériaux de qualité, favorisant une végétalisation généreuse, limitant les effets d'ilots de chaleur et facilitant l'infiltration des eaux de pluie.

Modification de l'orientation particulière d'aménagement sur la zone 1AU - ZOOM :
Actualisation des orientations graphiques applicables au « Secteur Route de Langrune » - ZOOM :



Principe de connexion entre la Voie Romaine et le front de mer / le CENT 79, via le boulevard Maritime :



Modification du règlement de la zone 1AU :

Règlement AVANT modification	Règlement <u>APRÈS</u> modification
TITRE III : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ZONE 1AU <i>Pages 43 à 48</i> ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • les activités artisanales et industrielles • les activités agricoles • les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat • les commerces d'une surface de plancher de plus de 500 m² les entrepôts • les activités de camping • le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home • les dépôts de ferraille • les affouillements et exhaussement de sol • les sous-sols sauf condition particulière indiquée à l'article 1AU2. ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES • Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles. • Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. • Les sous-sols sont autorisés sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique) • Le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home, est autorisé : - si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année - ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès</u> Terrains enclavés : Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.	TITRE III : RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ZONE 1AU <i>Pages 43 à 48</i> ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES • les activités artisanales et industrielles • les activités agricoles • les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat • les commerces d'une surface de plancher de plus de 500 m² les entrepôts • les activités de camping • le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home • les dépôts de ferraille • les affouillements et exhaussement de sol • les sous-sols sauf condition particulière indiquée à l'article 1AU2. ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES • Les ouvrages et équipements publics sont exemptés de ces règles. • Dans les zones affectées par un risque de remontée de nappe phréatique identifiées en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes. • Les sous-sols sont autorisés sous condition de ne pas être dans les zones de remontée de nappe (Profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,5m reportées dans le document graphique) • Le stationnement de caravane, de camping-cars, et de mobil-home, est autorisé : - si la durée du stationnement ne dépasse pas trois mois dans l'année - ou si le terrain est construit d'une maison d'habitation ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <u>Accès</u> Terrains enclavés : Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte : - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Voirie</u> - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits. - L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé. ARTICLE 1AU 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX <u>Généralités</u> - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ; - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée. - Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet. <u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau. <u>Assainissement</u> <u>Eaux usées :</u> - Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.	Desserte : - La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet. - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie. - Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain. <u>Voirie</u> - Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits. - L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé. ARTICLE 1AU 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX <u>Généralités</u> - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ; - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ; - La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée. - Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté avant rejet. <u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau. <u>Assainissement</u> <u>Eaux usées :</u> - Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. - Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et d'une convention de déversement avec le maître d'ouvrage.
---	---

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ; - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées. - Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Tout projet comportant au minimum 3 lots devra prévoir :

- > Le stockage des eaux pluviales issues des toitures, voiries et autres surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lotissement pour la pluie centennale la plus défavorable, avec un débit de fuite en sortie d'ouvrage de 2 l/s/ha aménage.
- > L'infiltration, sur la parcelle du projet, du débit de fuite de l'ouvrage, si la perméabilité des sols est favorable. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau séparatif communal ne devra être envisagé qu'en cas d'infiltration impossible (proximité des bâtiments, sols peu perméables...). En tout état de cause, le rejet vers le réseau devra être réalisé à débit régulé de 2l/s/ha aménage et le demandeur devra s'assurer de la capacité de ce dernier à accepter de nouveaux raccordements.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire, sauf dérogation ; - En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées. - Les projets ne doivent pas aggraver la situation initiale des écoulements des eaux de pluie. Tout nouveau projet de construction doit donc prévoir une régulation à la parcelle des eaux pluviales générées, pour une pluie d'occurrence décennale.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Tout projet comportant au minimum 3 lots devra prévoir :

- > Le stockage des eaux pluviales issues des toitures, voiries et autres surfaces imperméabilisées de l'ensemble du lotissement pour la pluie centennale la plus défavorable, avec un débit de fuite en sortie d'ouvrage de 2 l/s/ha aménage.
- > L'infiltration, sur la parcelle du projet, du débit de fuite de l'ouvrage, si la perméabilité des sols est favorable. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau séparatif communal ne devra être envisagé qu'en cas d'infiltration impossible (proximité des bâtiments, sols peu perméables...). En tout état de cause, le rejet vers le réseau devra être réalisé à débit régulé de 2l/s/ha aménage et le demandeur devra s'assurer de la capacité de ce dernier à accepter de nouveaux raccordements.

Réseaux divers

Électricité et réseau de chaleur :

- Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées : • soit à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer • en retrait d'au moins 4 m des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement, • soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer. • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.	ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées : • soit à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer • en retrait d'au moins 2 m des voies et emprises publiques nouvelles ou à créer • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement, • soit à au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer. • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation.
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées : • soit sur au moins une limite séparative • soit en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes dans la parcelle ou la parcelle voisine Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement • soit à au moins 2,00 m des limites séparatives • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa. Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation	ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées : • soit sur au moins une limite séparative • soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes dans la parcelle ou la parcelle voisine Le cas échéant, lorsque la configuration de la parcelle le permet, l'implantation des constructions nouvelles, des extensions et des annexes par rapport à la limite séparative du fond de jardin doit présenter un retrait d'au moins 10m par rapport à cette limite de sorte de libérer au maximum un espace de jardin orienté vers le Sud. Les commerces et services devront s'implanter : • soit à l'alignement • soit à au moins 2,00 m des limites séparatives • soit dans la mitoyenneté des constructions existantes sur la parcelle ou sur la parcelle voisine. Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet alinéa.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Sans objet. ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale des constructions (construction principale, annexes, garages et les extensions) est de 70 % de la surface parcellaire considérée. ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 9 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée) ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR <u>Généralités</u> • Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue. • En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. • Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, etc. doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. • L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit. • Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. • Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre	Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ Sans objet. ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol maximale des constructions (construction principale, annexes, garages et les extensions) est de 70 % de la surface parcellaire considérée. ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 12 m entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction (hors cheminée) ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR <u>Généralités</u> • Le stationnement isolé ou non des caravanes, ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue. • En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. • L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. • Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, etc. doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. • L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit. • Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs (récupération des eaux de pluie par exemple), devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine. • Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre
---	---

d'une démarche environnementale est fortement encouragé. • Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées. • Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué. <u>Toitures</u> • La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat. • Les toitures en terrasse sont admises si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur. <u>Façades et pignons</u> • Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies). • Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade). • Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer. <u>Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)</u> Ces parements doivent être traités en : • soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ; • soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ; • soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant. <u>Clôtures</u> Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes. Sont interdits : • les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit, • les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, • L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.	d'une démarche environnementale est fortement encouragé. • Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées. • Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué. <u>Toitures</u> • Les toitures en double pente sont obligatoires, et devront présenter un axe de faitage principalement orienté Est/Ouest. • La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec l'environnement immédiat. • Les toitures en terrasse sont admises pour les extensions ou les annexes, si elles sont intégrées au bâti environnant en mettant en œuvre un traitement minéral ou végétal les mettant en valeur. <u>Façades et pignons</u> • Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies). • Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays, en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade). >> règle à assouplir ? • Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg de Saint Aubin-sur-Mer. <u>Parements des murs anciens en plaquettes (moellons en pierre)</u> Ces parements doivent être traités en : • soit en enduit à joint beurré couvrant légèrement la pierre ; • soit en enduit plein couvrant légèrement la pierre ; • soit en enduit plein couvrant la pierre sur les maisons présentant des bandeaux et des encadrements de baie en pierre de taille légèrement débordant. <u>Clôtures</u> Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes. Sont interdits : • les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés en façade, non revêtus d'un enduit, • les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit, • L'emploi de matériaux à nu est interdit : l'enduit des surfaces nues sera réalisé dans une colorimétrie identique à celle de la rue et de l'environnement urbain dans lequel s'intégrera la clôture.
--	---

- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations). Pour les clôtures sur voies : - elles seront formées d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille ou de panneaux de bois, de lisses, de claustra - la hauteur minimale est de 1,20m - la hauteur maximale est de 2,00 m Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique. Pour les clôtures en limite séparative et le long des chemins piétonniers et cyclables : - les clôtures devront se composer d'un muret simple ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive, - les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L332-7- 1 du Code de l'Urbanisme. En application du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et de l'arrêté du 20 février 2012, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Pour les aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés. <u>Surface de stationnement</u> - Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris	- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 3,00 m sauf pour être en harmonie avec l'existant (cas des modifications ou réhabilitations). Les clôtures sur voies et le long des chemins piétonniers et cyclables devront : - Être composées d'une ganivelle ou de lames de bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m, - Et disposer d'un accompagnement végétalisé de type haie rustique, vivaces, plantes grimpantes, massifs rustiques, dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,60 m. Les clôtures en limites séparatives devront : - Être composées d'une ganivelle ou de lames de bois, d'une hauteur maximale d'1,75 m, - Et disposer d'un accompagnement végétalisé de type haie rustique, vivaces, plantes grimpantes, massifs rustiques, dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 2,00 m. Le portail devra être en retrait de 5m de l'emprise publique, afin de permettre le stationnement en dehors de la voie publique. ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L332-7- 1 du Code de l'Urbanisme. En application du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et de l'arrêté du 20 février 2012, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Pour les aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés. <u>Surface de stationnement</u> - Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris
---	--

spécifiques doivent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives. • Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement • Pour les logements locatifs sociaux : ils sont dispensés de la réalisation d'aire de stationnement. • Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement, • Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. • Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit. • Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.	spécifiques doivent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives. • Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement • Pour les logements locatifs sociaux : ils sont dispensés de la réalisation d'aire de stationnement. • Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement, • Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. • Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit. Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : • au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives (stationnement « privatif ») ; • au moins 1 place de stationnement pour trois logements, réalisée hors des parcelles privatives (stationnement « visiteurs »). • Concernant le stationnement privatif, les places de stationnement pourront être réalisées sur des enclaves ou des zones de regroupement, selon un principe de mutualisation ou d'externalisation du stationnement. Toute nouvelle construction à vocation résidentielle collective devra intégrer des emplacements abrités et sécurisés destinés au stationnement des vélos des occupants, à raison de : • 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, • 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS • Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée. • Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales. • Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences préférentiellement locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. • Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). • Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.	ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS • Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 30 % de la surface de la parcelle considérée. • Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement des essences locales. • Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences préférentiellement locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. • Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement). • Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

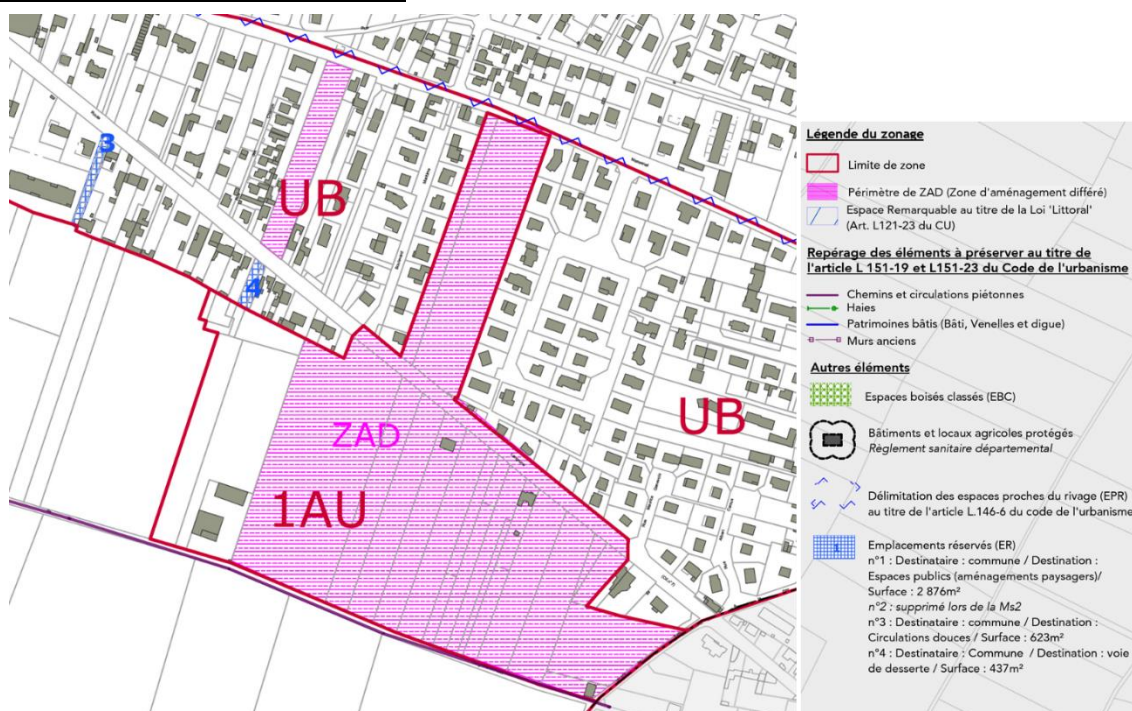
ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

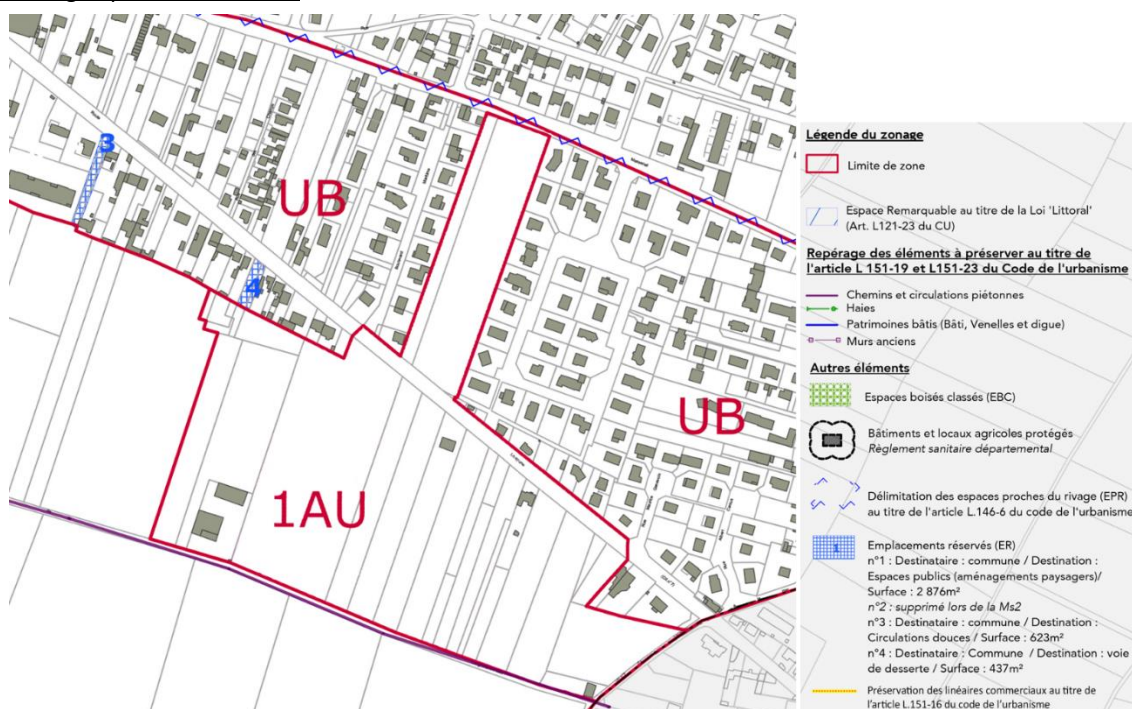
ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet.

Modification du règlement graphique sur la zone 1AU (suppression du périmètre de ZAD) :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :



Évolution du zonage après modification :



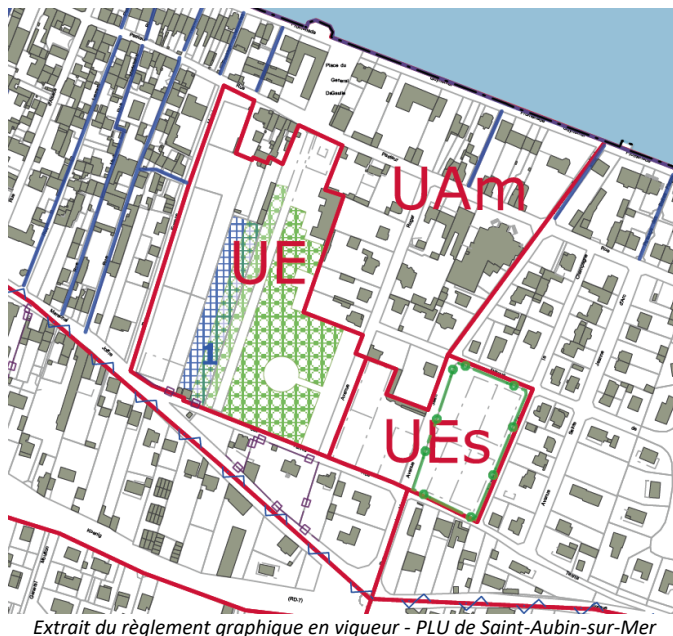
OBJET 4- Rectifier une incohérence de zonage sur le secteur de la rue Eugène Meriel (correction d'une erreur matérielle)

a. Les dispositions du PLU en vigueur sur le secteur de la rue Eugène Meriel

Le zonage

Le secteur dit « de la rue Eugène Meriel » se situe sur la partie Est du centre-bourg. Cette rue, transversale entre la rue Pasteur et la rue du Maréchal Joffre, se situe à proximité immédiate du Parc Pillier.

Le secteur concerné par la modification est classé en zone UE « zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général ».



Extrait du règlement graphique en vigueur - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : correction d'une erreur matérielle sur le zonage applicable au secteur de la rue Eugène Meriel

Exposé des motifs

Le règlement de la zone UE n'autorise pas les constructions à usage d'habitation, sauf conditions particulières (reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité).

Or, lors de la délimitation de la zone UE, des bâtiments à usage d'habitation ont été intégrés, ce qui incohérent avec la vocation de la zone UE et ses dispositions réglementaires.

Cette incohérence constitue une erreur matérielle, qu'il convient de rectifier.

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >> Modification du règlement graphique

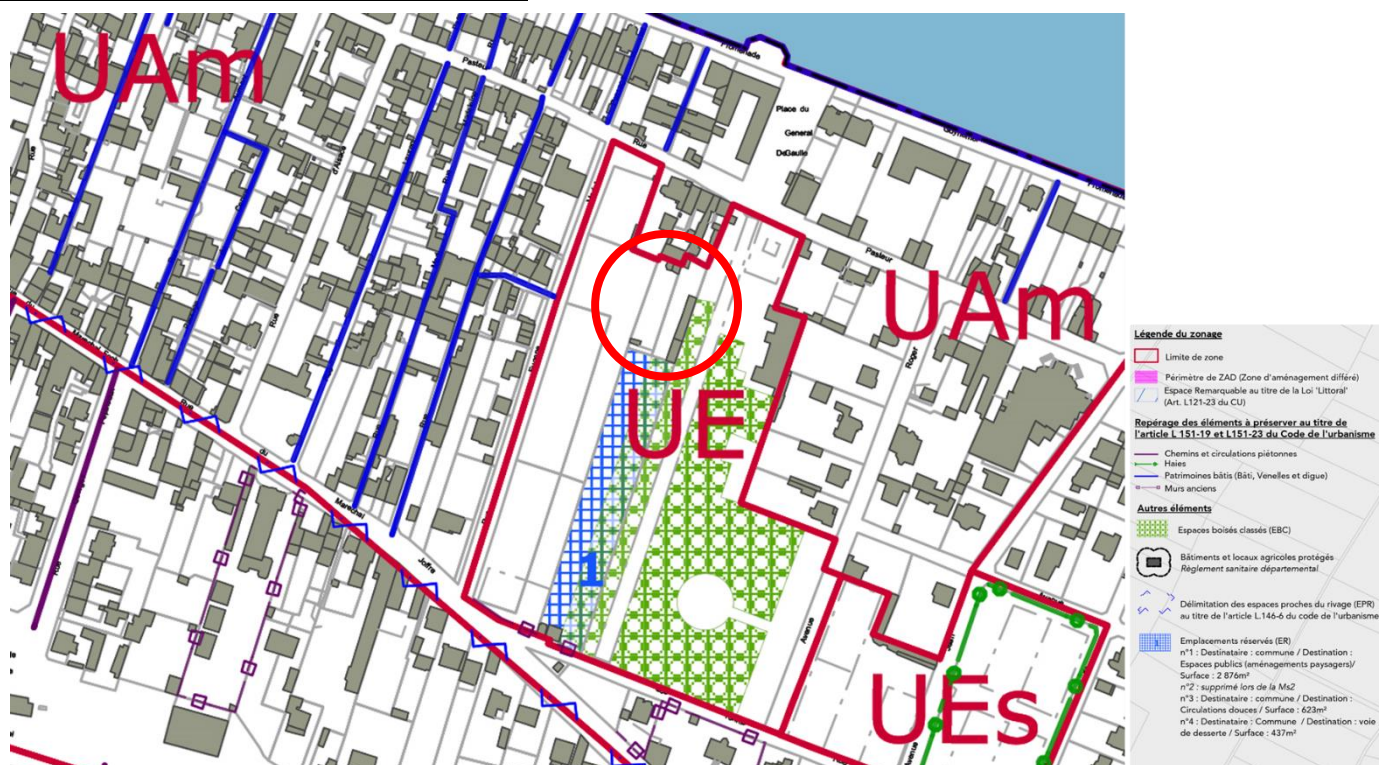
La modification simplifiée n° 3 consiste à rectifier l'erreur matérielle contenue sur le règlement graphique de la zone UE : il s'agit ainsi d'exclure les habitations concernées de la zone UE et de les reclasser au sein de la zone UAm. L'emprise concernée par cette rectification représente environ 950 m².

La correction de cette erreur matérielle se traduit par :

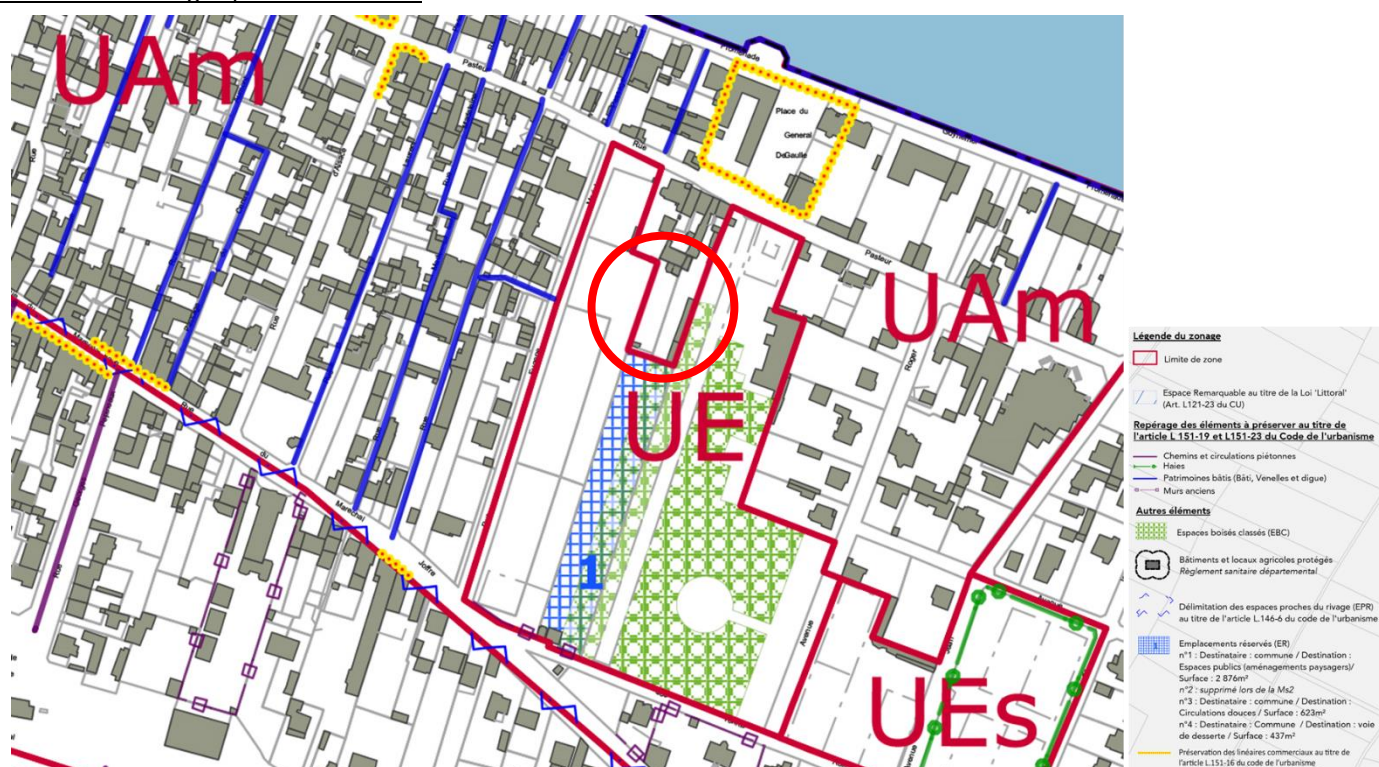
- Une **modification du règlement graphique** (intégration des emprises occupées par des habitations dans le périmètre de la zone UAm).

Modification du règlement graphique sur le secteur Eugène Meriel :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :



Évolution du zonage après modification :



OBJET 5- Maîtriser le devenir des centres de vacances et de loisirs présents sur la Commune (anciennes « Colonie SNCF » et « Campus LEVEN »)

a. Les dispositions du PLU en vigueur sur les centres de vacances et de loisirs

Le zonage

Le Centre de Vacances CCE-SNCF se situe sur la partie Ouest du centre-bourg, en face de l'église Saint-Aubin et de la prairie.

Le secteur concerné par la modification est classé en zone UA « zone urbaine mixte dense du centre bourg » :



Le Centre de Vacances « Campus LEVEN » (ex-colonie Les Joies du Rivage) se situe à l'entrée Nord-Est de la Commune de Saint-Aubin-sur-Mer via la rue Pasteur (RD 514), en front de mer.

Le secteur concerné par la modification est classé en zone UBm « zone urbaine mixte de densité moyenne en continuité du centre bourg » :



Extraits du règlement graphique en vigueur - PLU de Saint-Aubin-sur-Mer

b. Objet de la modification simplifiée n° 3 : modification du règlement graphique sur les centres de vacances et de loisirs afin d'appliquer un règlement adapté à leur occupation actuelle et maîtriser leur devenir

Exposé des motifs

Historiquement, la Commune de Saint-Aubin-sur-Mer est un lieu privilégié pour l'accueil de vacances des groupes d'enfants d'ouvriers. À ce titre, elle a accueilli et accueille encore des centres de vacances et de loisirs (anciennes colonies).

Les centres les plus emblématiques étaient situés dans certains des bâtiments les plus anciens de la Commune :

- Le centre CCE (dite Colonie SNCF), se situe dans le Manoir de la Route de Tailleville, dont l'origine remonte au début des années 1800. Au début des années 1900, le lieu se fait appeler « Le Manoir des Enfants Heureux ». Puis, à partir des années 1960, il accueille le centre de vacances de la SNCF. Situé au croisement de l'Avenue du Général Koenig (RD 7) et de l'Abbé Bossard, le centre de vacances se situe en entrée de ville, depuis la Sud via la Route de Tailleville ou depuis l'Ouest via la RD 7.



Le Manoir des Enfants Heureux en 1911



Le Centre de Vacances CCE-SNCF dans les années 1960

- Le Campus LEVEN était auparavant la colonie Les Joies du Rivage (ancienne colonie Peugeot) ; il se situe lui aussi dans l'un des bâtiments les plus anciens et les plus emblématiques de Saint-Aubin-sur-Mer. Dans les années 1870, l'Hôtel de la Terrasse était en effet l'un des plus grands hôtels de la Commune. Reconverti en hôpital militaire pendant la Première Guerre Mondiale, le bâtiment devient dans les années 1960 un centre de vacances pour les enfants d'ouvriers de l'usine Peugeot. En 2016, le lieu devient un Apparthôtel, Les Joies du Rivage, et est loué par le Village Vacances Les Tourelles d'Asnelles.

Plus à l'Ouest, dans le prolongement, se situe le centre culturel et associatif « Le Cent 79 », acquis par la Commune de Saint-Aubin-sur-Mer en 2017. Ces bâtiments faisaient également partie, à l'origine, de l'ancienne Colonie Peugeot.



Le Centre de Vacances Les Joies du Rivage dans les années 1960



Bâtiment du Campus LEVEN de nos jours



Le Cent79, vu depuis la digue



Le Cent79, aménagement intérieur de la salle artistique

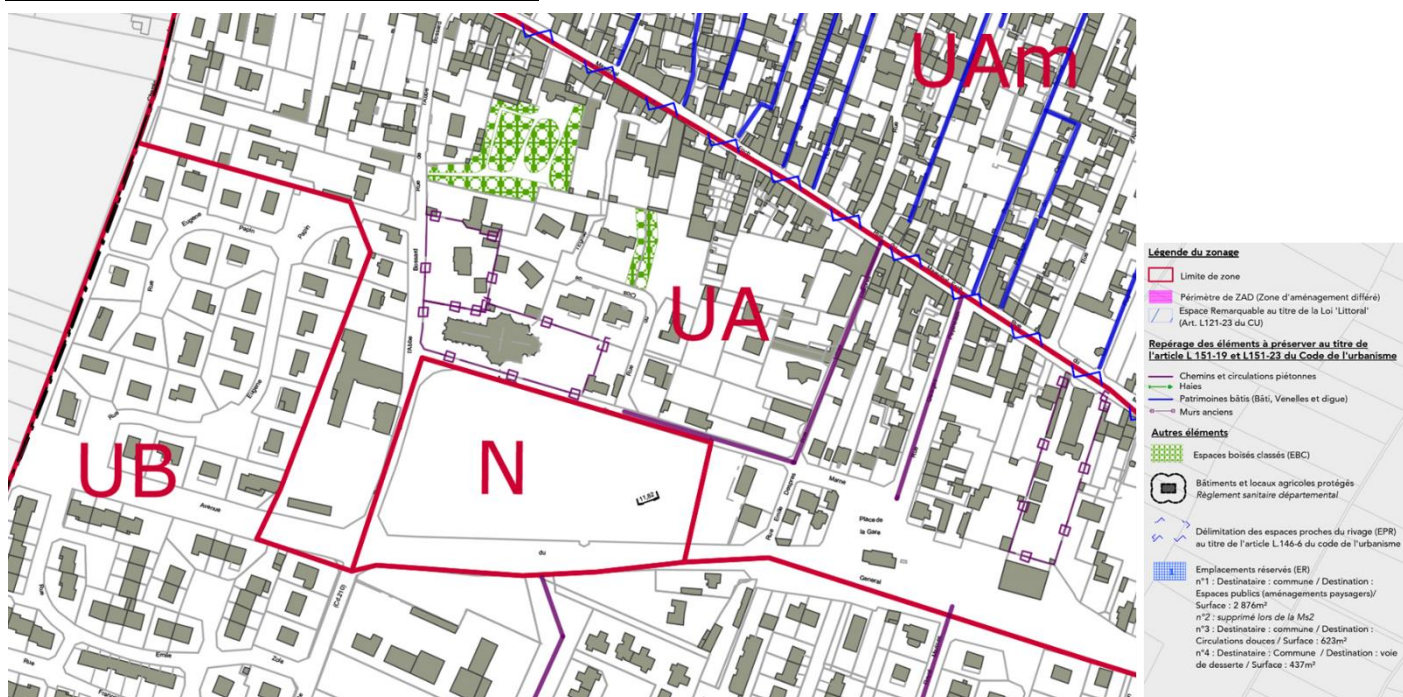
L'ensemble de ces lieux sont actuellement classés en zone U (UA et UBm). Afin d'appliquer un règlement plus adapté à leurs vocations d'équipements accueillant du public, de manière cohérente, et garantir le maintien d'activités d'hébergement et de loisirs destinées aux enfants, il est envisagé de modifier le règlement graphique pour classer la « Colonie SNCF » et l'ancienne Colonie Les Joies du Rivage en zone UE « zone urbaine à vocation dominante d'équipements publics et collectifs d'intérêt général ».

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n° 3 >> Modification du règlement graphique sur les sites des anciennes Colonies

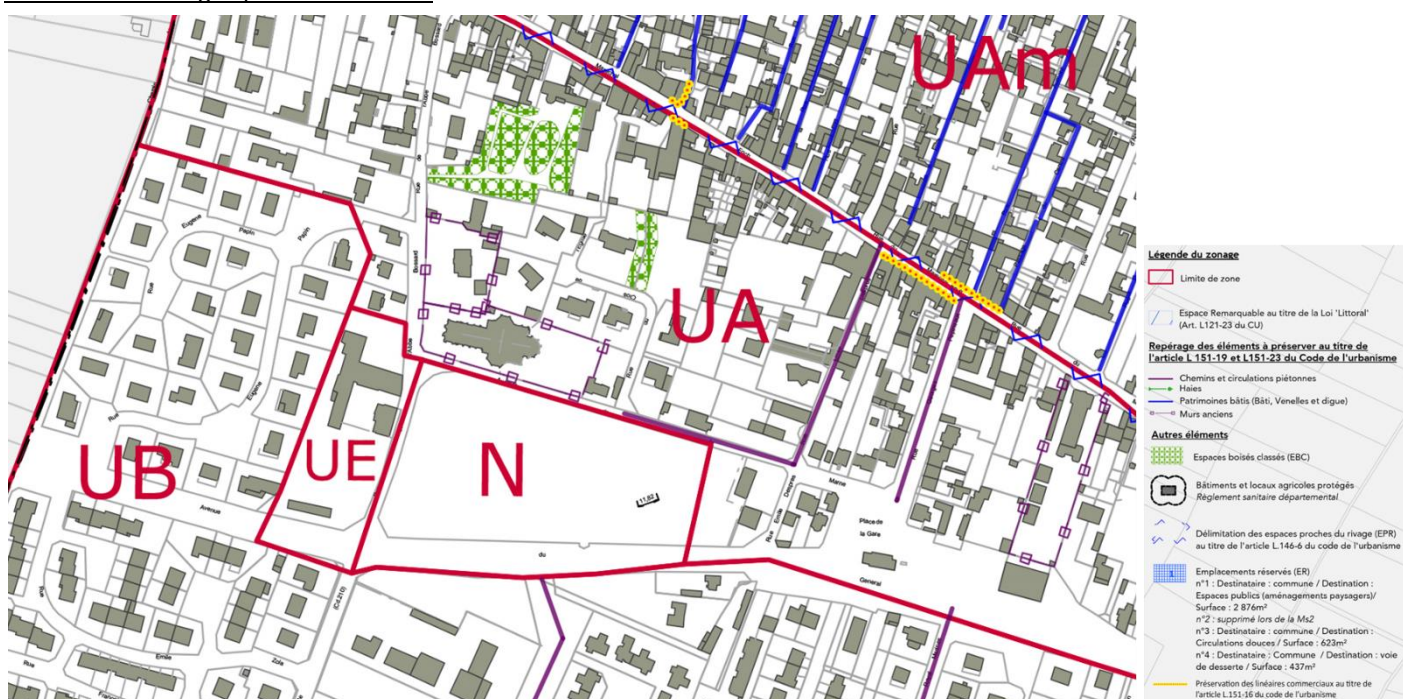
La modification simplifiée n° 3 consiste à modifier le zonage applicable sur le site de la Colonie SNCF, située rue Abbé Bossard, et sur celui de l'ancienne Colonie Peugeot (Campus LEVEN et centre associatif communal Le Cent79), afin de les classer en zone UE.

Modification du règlement graphique sur le site de la Colonie SNCF (rue Abbé Bossard) :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :

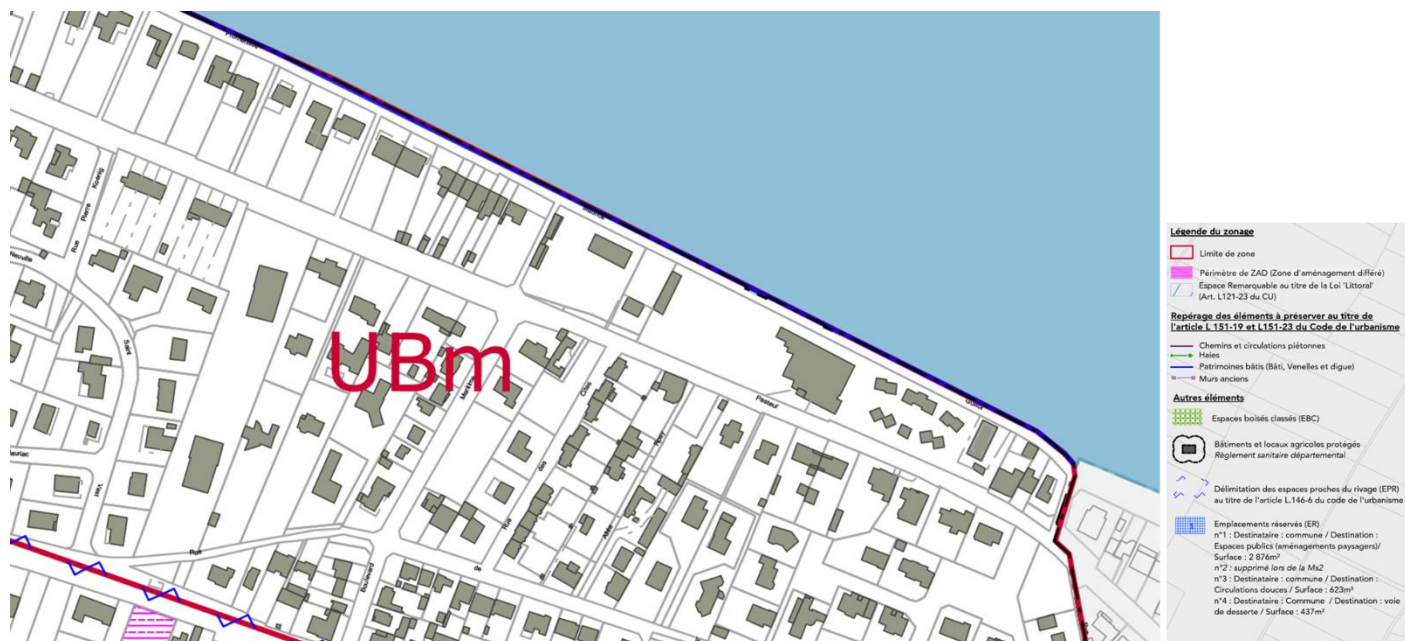


Évolution du zonage après modification :

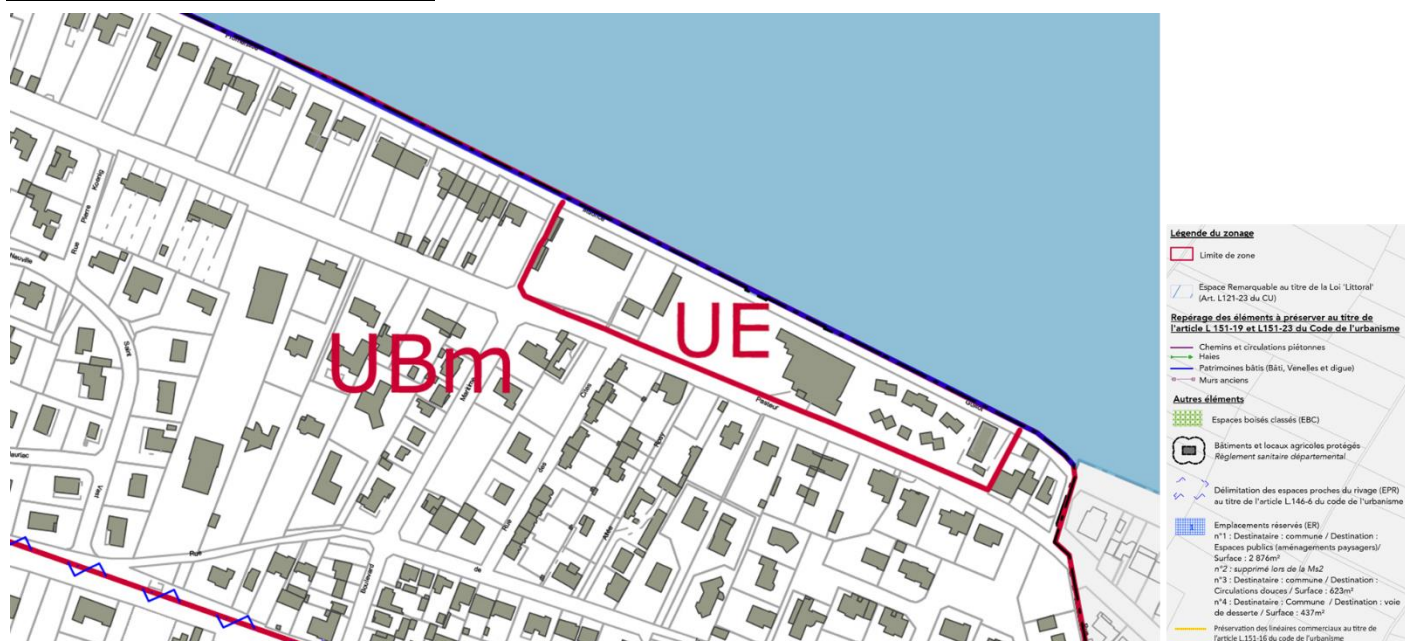


Modification du règlement graphique sur le site de l'ancienne Colonie Peugeot (Campus LEVEN et Le Cent79, rue Pasteur) :

Extrait du zonage en vigueur (avant modification) :



Évolution du zonage après modification :



IV. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

La Commune de Saint-Aubin-sur-Mer ne compte aucun site Natura 2000 sur son territoire. Les secteurs concernés par la modification simplifiée ne se situent donc pas dans un périmètre de site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches de la Commune se situent à environ 6 kilomètres. Il s'agit :

- À l'Ouest, la Zone Spéciale de Conservation n° FR2500090 dite « Marais arrière-littoraux du Bessin ».
- Au Sud-Ouest, la Zone Spéciale de Conservation n° FR2502004 dite « Anciennes carrières de la vallée de la Mue ».

Par ailleurs, à environ 4 kilomètres au large, se situe la Zone Spéciale de Conservation n° FR2502021 dite « Baie de Seine orientale ».

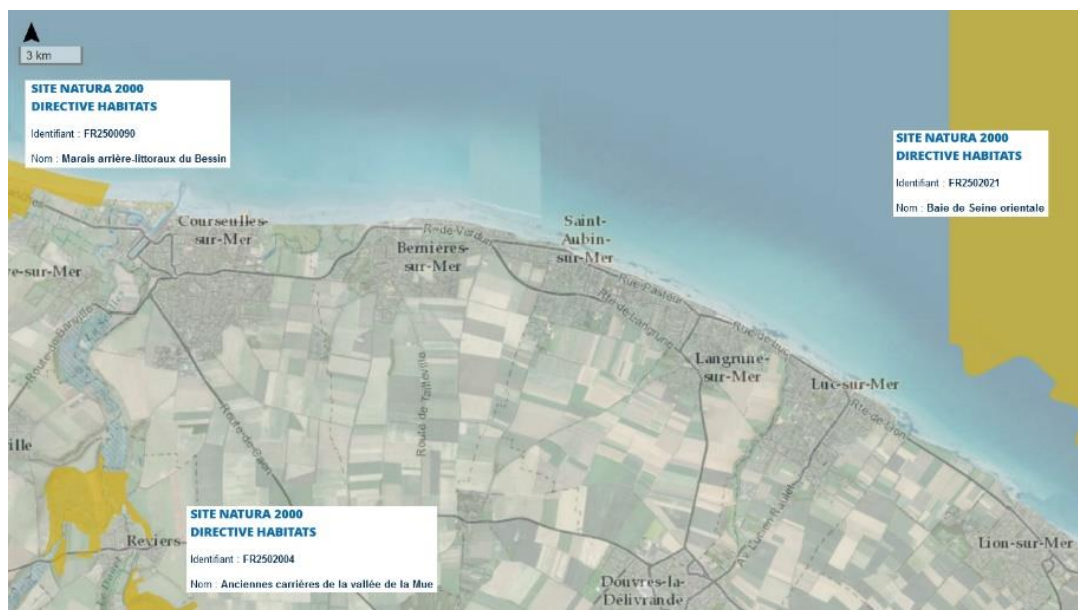


Illustration : localisation des sites Natura 2000 les plus proches de Saint-Aubin-sur-Mer
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Compte tenu de la localisation des sites Natura 2000, le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Aubin-sur-Mer n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.