



PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION N°1

COMMUNE DE BRÉTIGNOLLES-SUR-MER

NOTICE EXPLICATIVE

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 – Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel accueil@payssaintgilles.fr

Table des matières

1. PREAMBULE	3
a) RAPPEL DES PROCEDURES	3
b) OBJET DE LA MODIFICATION	3
c) CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	3
d) LA PROCEDURE DE MODIFICATION	4
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
a) LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	5
b) LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	9

1. PREAMBULE

a) RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Brétignolles-sur-Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 23/04/2019, modifié le 22/09/2021 et mis à jour le 28/07/2022.

Par arrêté en date du 12/12/2024, le Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération a prescrit la modification n°1 du PLU de la commune de Brétignolles-sur-Mer.

b) OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU a pour objet :

- Une modification de zonage dans le centre-ville et la suppression d'un emplacement réservé (parcelles cadastrées section BC n° 149 et 150),
- La rectification du zonage NL d'un fossé en centre-ville aujourd'hui mal cartographié et pas cohérent avec la réalité du terrain,
- Des ajustements et clarifications du règlement du PLU afin de sécuriser l'instruction et renforcer la portée juridique des décisions.

c) CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement (graphique/littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification est soumise à enquête publique dès lors qu'elle a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

d) LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification dite « de droit commun » se déroule de la manière suivante :

1. Arrêté du Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération prescrivant la modification du PLU,
2. Élaboration du projet de modification (notice valant rapport de présentation et dispositions réglementaires avant/après),
3. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées,
4. Arrêté du Président du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération décidant d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique relative au projet de modification du PLU
5. Organisation de l'enquête publique
6. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur,
7. Délibération du Conseil communautaire approuvant le PLU modifié,
8. Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et en mairie pendant une durée d'un mois,
 - Mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département,
 - Téléversement du PLU modifié sur le portail national de l'urbanisme et télétransmission au contrôle de légalité.

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles-sur-Mer implique la modification de certains documents constitutifs du PLU. La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

a) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Modification de zonage dans le centre-ville et suppression de l'emplacement réservé n° 12

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles-sur-Mer comporte un emplacement réservé en vue de créer une liaison douce pour la desserte de l'aménagement du quartier de l'église (ER n°12). Il concerne les parcelles BC0149 et BC0150 pour une superficie totale de 93 m². Cet emplacement réservé impacte un terrain comprenant une maison, actuellement classé en zone Uf (zone destinée aux équipements publics) avec le quartier de l'église.

La commune a effectué des négociations avec les propriétaires de ces deux parcelles et va se rendre acquéreur d'un passage entre la maison existante et celle de la parcelle voisine (parcelle BC0754), permettant de relier la rue des Bourgettes et le parking communal du quartier de l'église (parcelles BC0404 et BC0757). L'emprise de ce futur passage représentera une superficie de 11 m² (voir photos ci-dessous).



En conséquence, il n'y a plus lieu de maintenir l'emplacement réservé n°12, et il paraît opportun de classer les parcelles BC0149 et BC0150 comme les maisons voisines en zone Ua (centre ancien du bourg de Brétignolles-sur-Mer).

Le règlement graphique a donc été modifié (voir ci-après) en supprimant l'emplacement réservé n°12 et en classant les parcelles BC0149 et BC0150 en zone Ua à l'exception de l'emprise en cours d'acquisition par la commune qui restera en zone Uf. La superficie totale de la zone Ua a ainsi augmenté de 82 m² au détriment de la zone Uf.

Par ailleurs, la liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique a également été modifiée (voir ci-après).

Liste des emplacements réservés du PLU opposable :

N°	DESIGNATION	EMPRISE EN M²	BENEFICIAIRE
01	Aménagement de sentier cyclable	4083	Commune
02	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement ni cimentée ni bitumée et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales (avenue de la Parée)	13 295	Commune
03	Aménagement de voirie (rue du Pied de Chaume)	4277	Commune
04	Amélioration de la sécurité du carrefour à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Chênes Verts (parcelle Coutaud)	41	Commune
05	Bassin tampon eaux pluviales	7480	Commune
06	Zone d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales	8132	Commune
07	Aménagement de sentiers piétons (baccus)	1646	Commune
08	Création d'une canalisation de collecte des eaux pluviales et d'un cheminement piétons/vélos (impasse des Saules)	174	Commune
09	Elargissement de voie rue du Marais Girard	6742	Commune
10	Aménagement d'un sentier cycles/piétons dans la continuité du tunnel de la colonie	340	Commune
11	Aménagement de jardins familiaux	16 435	Commune
12	Liaison douce pour desserte de l'aménagement du quartier de l'église	93	Commune

Liste des emplacements réservés du projet de PLU modifié :

N°	DESIGNATION	EMPRISE EN M²	BENEFICIAIRE
01	Aménagement de sentier cyclable	4083	Commune
02	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement ni cimentée ni bitumée et d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales (avenue de la Parée)	13 295	Commune
03	Aménagement de voirie (rue du Pied de Chaume)	4277	Commune
04	Amélioration de la sécurité du carrefour à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue des Chênes Verts (parcelle Coutaud)	41	Commune
05	Bassin tampon eaux pluviales	7480	Commune
06	Zone d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales	8132	Commune
07	Aménagement de sentiers piétons (baccus)	1646	Commune
08	Création d'une canalisation de collecte des eaux pluviales et d'un cheminement piétons/vélos (impasse des Saules)	174	Commune
09	Elargissement de voie rue du Marais Girard	6742	Commune
10	Aménagement d'un sentier cycles/piétons dans la continuité du tunnel de la colonie	340	Commune
11	Aménagement de jardins familiaux	16 435	Commune

➤ Rectification du zonage NL d'un fossé en centre-ville

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brétignolles-sur-Mer a identifié un fossé reliant la rue des Chênes Verts à la parcelle AZ0445 et l'a classé en zone NL (secteurs délimitant les espaces naturels existants en milieu urbain à préserver au titre d'espaces non urbanisés assurant la continuité des écosystèmes et accueillant des activités légères de loisirs).

Ce fossé est implanté sur des terrains privés, majoritairement en fond de parcelles (voir photo aérienne ci-dessous).



Cependant, il a été constaté que la zone NL ne délimite pas correctement le fossé, elle est fortement décalée vers le sud, jusqu'à la limite des maisons des parcelles cadastrées section AZ n° 405, 407, 471, 745, 746, 747 et 748 (voir image ci-dessous).



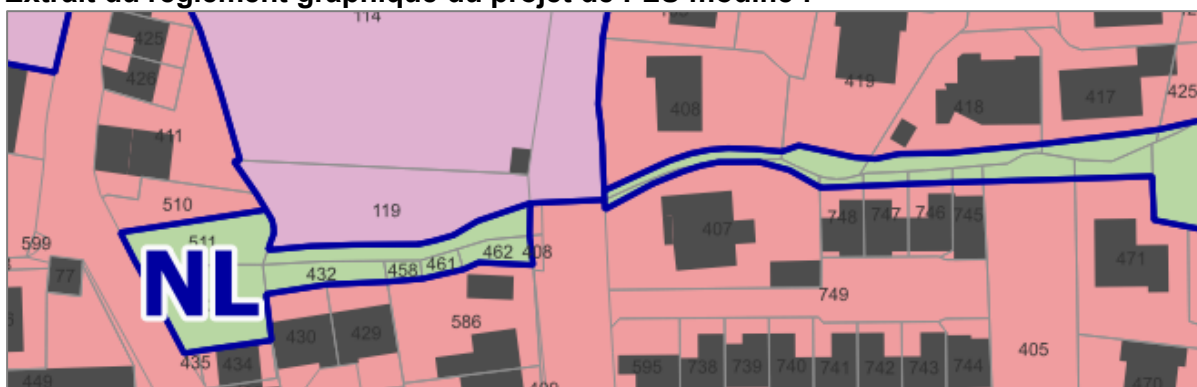
Il convient de rectifier cette erreur matérielle en repositionnant la zone NL conformément à l'emprise réelle du fossé.

Le règlement graphique a donc été modifié en repositionnant la zone NL le long du fossé (voir ci-après). Par ailleurs, la nouvelle délimitation de ce fossé en zone NL a augmenté de la superficie de cette dernière d'environ 11 m² au détriment de la zone Uc voisine.

Extrait du règlement graphique du PLU opposable :



Extrait du règlement graphique du projet de PLU modifié :



b) LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Des ajustements et clarifications du règlement écrit du PLU sont souhaitées afin de sécuriser l'instruction et renforcer la portée juridique des décisions.

➤ 1- Définition de la hauteur maximale

Le point n°6 relatif aux définitions, dans les dispositions générales du règlement du PLU, apporte notamment des précisions concernant le mode de calcul de la hauteur maximale des constructions.

Pour faciliter la lecture et la compréhension de cette définition, la commune souhaite réorganiser cette partie en déplaçant certains parafes et schémas.

Par ailleurs, l'article 10.1 des zones Ua, Uc, Ud, Uf, Uh, Ut et 1AU précise que la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport.

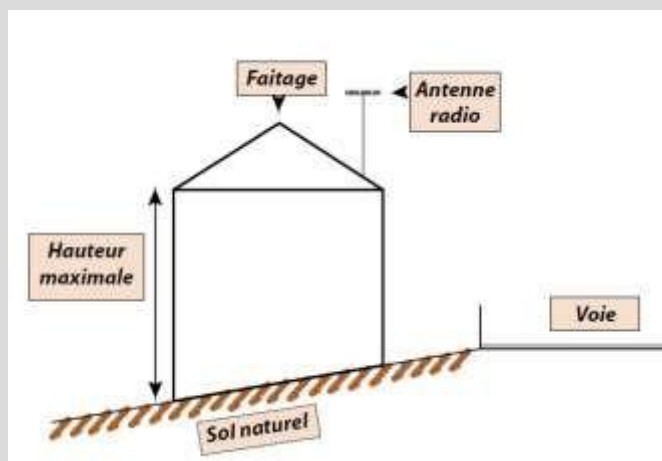
Cette règle est contradictoire avec la définition du point de référence pour les terrains en contrebas d'une voie (cf. dispositions générales du règlement du PLU). Elle a donc été supprimée et remplacée par une phrase faisant référence à la définition issue des dispositions générales du règlement du PLU.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge (et en ~~rouge barré~~ lorsqu'elles sont retirées).

6. DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.



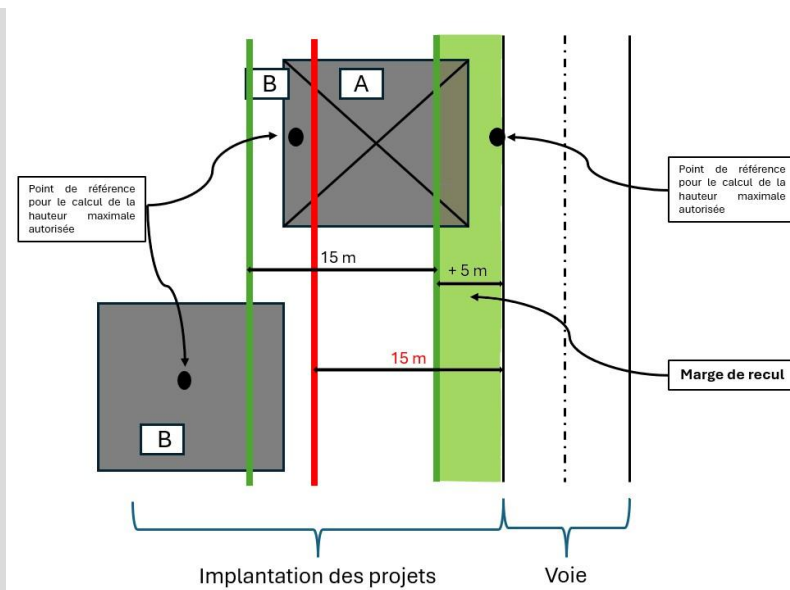
~~Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.~~

Point de référence pour les terrains en contrebas de la voie :

Pour les constructions implantées dans une bande de 15 mètres par rapport à la voie desservant la parcelle, marge de recul prévue au règlement graphique déduite, la hauteur maximale indiquée à l'article 10 de chaque zone est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique.

Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de 15 m par rapport à la limite d'emprise publique, marge de recul prévue au règlement graphique déduite, la hauteur maximale est mesurée à partir d'un point de référence pris au centre de l'emprise du projet de construction au niveau du sol naturel avant travaux. Dans le cas de terrain d'une profondeur supérieure à 30 mètres, ce mode de calcul s'applique par tronçon de 15 mètres de largeur.

En aucun cas la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 7.50m au faitage ou à l'acrotère.



Programmes d'aménagements d'ensemble :

~~Toutefois,~~ Dans le cas de ~~plans programmes~~ d'aménagements ~~approuvés~~ d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1

...

~~La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 m d'une voie et en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir du sol naturel avant tout apport. Se référer à la définition de la hauteur maximale dans les dispositions générales du présent règlement pour calculer la hauteur maximale d'une façade située en contrebas d'une voie.~~

L'extrait de l'article 10 ci-dessus a été modifié de manière identique pour le règlement des zones Uc, Ud, Uf, Uh, Ut et 1AU.

➤ 2- Précisions sur les carports et jardins d'hiver en zone Uc

Afin d'éviter toute ambiguïté avec les carports et les jardins d'hiver, la commune souhaite apporter des précisions réglementaires en zone Uc sur ces types de construction, au même titre que celles relatives aux vérandas et pergolas.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

...

6.2 – Les vérandas, les pergolas, **les carports et les jardins d'hiver** devront avoir un recul minimum de 3m par rapport à la voie publique.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEUR ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.3.5 Construction secondaire et annexes

...

- Les vérandas sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les pergolas bioclimatiques sont autorisées avec des pentes et matériaux de couverture différents sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les carports, les abris de piscine **et les jardins d'hiver** sont autorisés avec des pentes et matériaux adaptés sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

➤ **3- Emprise au sol des constructions en zone Uc**

L'article 9 du règlement de la zone Uc prévoit notamment des dispositions particulières concernant les petits terrains avec la possibilité de bénéficier d'une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol.

A l'usage il apparaît que cette règle est inapplicable. Afin d'éviter toute ambiguïté et problème d'interprétation, et de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, il convient de préciser que cette majoration ne doit pas compromettre le respect des autres règles du PLU (règles de stationnement par exemple).

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en **rouge** (et en ~~rouge barré~~ lorsqu'elles sont retirées).

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

...

9.2 – Toutefois, des emprises au sol autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- ~~pour~~ les petits terrains **à usage d'habitation**, ~~les logements groupés, les logements locatifs sociaux~~ non issus d'une division foncière de moins de 10 ans, **les constructions à usage d'habitation** peuvent bénéficier d'une majoration ~~de 50% du pourcentage~~ d'emprise au sol, jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher de 150 m², **dans la mesure où cette majoration ne déroge pas aux règles de la zone Uc.**

➤ **4- Hauteur des constructions en limite séparative en zone 1AUh**

Les articles 7.2 et 10.2 du règlement de la zone 1AU limitent la hauteur des constructions en limites séparatives ou à proximité.

La commune souhaite assouplir ces règles pour les constructions situées sur de petits terrains (moins de 200 m² et/ ou moins de 15 m de largeur de façade). L'objectif est d'optimiser la constructibilité des petits terrains et renforcer la densification urbaine.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

...

7.2 – En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions à toiture monopente ou terrasse est limitée à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, **à l'exception des terrains de moins de 200 m² et/ou de moins de 15 m de largeur de façade pour lesquels la hauteur des constructions à toiture monopente ou terrasse est limitée à 7,5 m au faitage ou à l'acrotère ou au point le plus haut.**

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

...

10.2

...

Lorsqu'une construction est édifiée à une distance située entre 1 et 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur sur ce côté ne pourra excéder 3,5 m à l'égout **du toit** ou 5 m au faitage en cas de pignon, **à l'exception des terrains de moins de 200 m² et/ou de moins de 15m de largeur de façade pour lesquels la hauteur des constructions est limitée à 7,5m au faitage ou à l'acrotère ou au point le plus haut.**

➤ **5- Implantation des piscines**

L'article 7.3 du règlement des zones Ua, Uc, Ud, Uh et Ut, relatif aux cas particuliers des piscines, terrasses et éoliennes, présente plusieurs cas de figure d'implantation des piscines, selon qu'elles seront couvertes ou non.

L'objectif est de simplifier cette règle en autorisant un retrait unique minimum de 1,50m du bassin par rapport aux limites séparatives.

De plus, considérant l'augmentation du nombre de demandes d'implantation de piscines containers, de piscines hors-sol ou semi-enterrées, il est envisagé de rajouter une règle d'implantation spécifique par rapport aux limites séparatives pour ces types de piscine.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un **fond gris**. Les modifications apportées apparaissent en **rouge** (et en **rouge barré** lorsqu'elles sont retirées).

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

...

7.3 – Cas particulier des piscines, éoliennes, terrasses et serres

L'implantation **du bassin** des piscines devra respecter un retrait minimum de 1,50m par rapport aux limites séparatives.

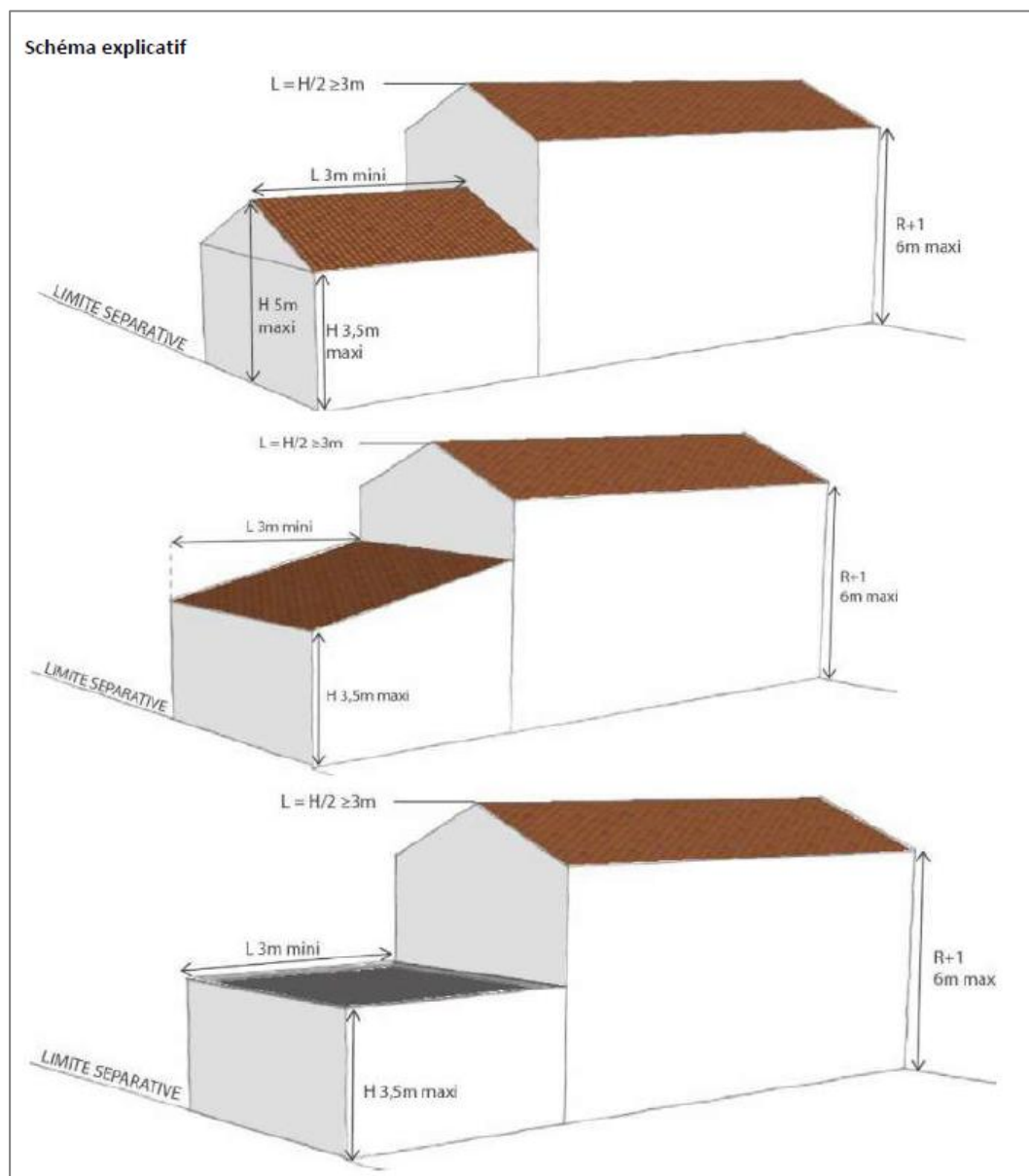
~~Les piscines non couvertes devront être édifiées de sorte à permettre la mise en place d'une couverture de piscine ultérieure à une distance minimale de 2m de la limite séparative.~~

L'implantation des piscines containers, des piscines hors-sol et des piscines semi-enterrées devra respecter un retrait minimum de 3 mètres en tout point par rapport aux limites séparatives.

Ce point a été modifié de manière identique pour le règlement des zones Uc, Ud, Uh et Ut.

➤ 6- Schéma explicatif des règles de hauteur en limite séparative

L'article 7 du règlement des zones Uc et Uh relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est illustrée par un schéma explicatif faisant figurer des règles de hauteur des constructions avec les règles imposées à l'article 10 de ces deux zones.



A la suite d'une erreur matérielle, ce même schéma figure également en illustration de l'article 7 des zones Ua, Ud, Ue, Uf, Ut, 1AU, A et N, en contradiction avec les règles de hauteur précisées à l'article 10 de chacune de ces zones.

Le règlement écrit a donc été modifié pour supprimer ce schéma explicatif à l'article 7 du règlement des zones Ua, Ud, Ue, Uf, Ut, 1AU, A et N.

➤ 7- Croupes

L'article 11 du règlement des zones Ua, Uc, Ud et Uh du PLU précise notamment que les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

Afin de s'assurer que ce type de toiture doit vraiment demeurer l'exception, il convient d'ajouter une précision à la règle.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.1 Toitures

...

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception **et être justifiées par des contraintes techniques avérées.**

Ce point a été modifié de manière identique pour le règlement des zones Uc, Ud et Uh.

➤ 8- Panneaux solaires

Plusieurs articles du règlement précisent notamment que les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.

Cette règle n'est pas réaliste et pose des difficultés techniques et économiques de mise en œuvre.

De plus, il convient d'apporter des précisions également sur les panneaux photovoltaïques, s'agissant de deux types d'installation différents.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge (et en ~~rouge barré~~ lorsqu'elles sont retirées).

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.6 Panneaux solaires **et panneaux photovoltaïques**

- ~~• L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.~~
- ~~• L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE U_c 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.3.6 Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

~~Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public,~~ Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés ~~sous réserve de s'intégrer au bâti support de façon à limiter leur impact visuel.~~

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux solaires prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE U_d 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.6 Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

- L'installation de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques ~~intégrés à la toiture~~ est interdite côté mer ~~et autorisée sur les autres côtés à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.~~

- ~~L'installation de panneaux solaires en façade est interdite.~~

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE U_e 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2 Constructions

...

~~La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture et dans l'environnement. La pose de panneaux solaires en façade n'est pas autorisée.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE Uh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.6 Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

- ~~• L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.~~
- ~~• L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE Ut 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.3.7 Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

- ~~• L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.~~
- ~~• L'installation de panneaux solaires en façade est interdite. Elle sera néanmoins possible sur les façades non visibles depuis la voie publique sous réserve d'une bonne intégration dans la façade et dans l'environnement.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.6 Constructions

...

~~La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture. La pose de panneaux solaires en façade n'est pas autorisée.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.6 Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

~~La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve :~~

- ~~— d'une bonne intégration dans l'environnement,~~
- ~~— que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés.~~

~~L'installation de panneaux solaires en façade est interdite.~~

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

En cas de toiture terrasse, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle de l'acrotère.

Pour les autres types de toiture, la hauteur des panneaux prise à leur point le plus haut ne pourra excéder celle du point le plus haut de la toiture. Ils doivent être posés parallèlement au bâti support.

➤ 9- Hauteurs de clôtures

L'article 11 du règlement des zones Ua, Uc, Ud, Uh, Ut et 1AU du PLU prévoit notamment des règles de hauteur maximale des clôtures à l'alignement des voies et en limite séparative.

Cependant, aucune règle n'est prévue si le terrain objet de la demande est en contrebas ou contre-haut par rapport au terrain voisin, avec la présence ou nécessité de réaliser un mur de soutènement.

Ce cas de figure est très présent sur le territoire de la commune de Brétignolles-sur-Mer et il est sujet à de nombreux problèmes d'interprétation et de compréhension de la part des pétitionnaires. Il apparaît donc nécessaire de rappeler la règle jurisprudentielle en vue de lever toute ambiguïté et de faciliter l'instruction des demandes.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge (et en rouge barré lorsqu'elles sont retirées).

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.8 Clôtures

...

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies, sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particulier :

Lorsqu'un mur réalisé pour soutenir les terres de remblai en limite séparative est un mur de soutènement, il sera exclu du calcul de la hauteur de la clôture (jurisprudence : *CE, 10 février 1997, n°119441, Renollet*).

Lorsqu'un mur réalisé pour soutenir les terres de remblai en limite séparative est un mur de clôture, il sera inclus dans le calcul de la hauteur de clôture (jurisprudence : *CE, 18 novembre 1992, n°97363, Cne de Fuveau*).

ARTICLE U_c 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.4 Clôtures

...

Les clôtures non végétales auront une hauteur maximale de :

- 1,80 m à l'alignement des voies, sauf pour les piliers et les portails qui pourront être plus haut que la clôture. Des hauteurs inférieures pourront être imposées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et sécurité pour la circulation routière.
- 2,00 m en limites séparatives jusqu'aux voies et en bordure des chemins piétons et des emprises publiques non ouvertes à la circulation.
- Les poteaux et portails ou portillons pourront avoir une hauteur supérieure à la clôture de 0.2m.

Cas particuliers :

Lorsque le terrain naturel est situé en contre-haut de la rue, une distinction est faite entre le mur de soutènement nécessaire pour retenir la terre et le mur de clôture proprement dit qui sera mesuré à partir du niveau du sol fini de la parcelle privative.

Lorsqu'un mur réalisé pour soutenir les terres de remblai en limite séparative est un mur de soutènement, il sera exclu du calcul de la hauteur de la clôture (jurisprudence : *CE, 10 février 1997, n°119441, Renollet*).

Lorsqu'un mur réalisé pour soutenir les terres de remblai en limite séparative est un mur de clôture, il sera inclus dans le calcul de la hauteur de clôture (jurisprudence : *CE, 18 novembre 1992, n°97363, Cne de Fuveau*).

Des prescriptions particulières peuvent être apportées à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations.

La rédaction de ce point pour le règlement de la zone U_c a été reprise à l'identique dans les zones U_d, U_h, U_t et 1A_U.

➤ **10- Clôtures en bois**

Le règlement actuel du PLU ne prévoit aucune disposition particulière concernant la réalisation des clôtures en bois. Il convient de compléter le règlement sur ce point.

Les dispositions du règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

...

11.2.8 Clôtures

...

Les clôtures seront composées :

- de murs bahut surmontés de grilles, de lisses, de panneaux,
- de murs en parpaings enduits sur les 2 faces ou de murs de pierres,
- de haies végétales composées d'une association d'essences différentes et doublées éventuellement d'un grillage implanté à l'intérieur de la parcelle pour les clôtures sur voies,
- de brandes.

Les clôtures de panneaux de béton brut sont interdites.

Les clôtures en bois sans soubassement sont autorisées. L'aspect des panneaux sera similaire sur les deux faces.

Les murs en pierre existants seront conservés, pour les clôtures réalisées en pierres le placage est interdit. »

Ce point a été modifié de manière identique pour le règlement des zones Uc, Ud et Uh.