

# COMMUNE DE BEAUSSAIS-SUR-MER



Plessix-Balisson • Ploubalay • Trégon  
**BEAUSSAIS-SUR-MER**

## DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLOUBALAY

Projet d'aménagement d'un Village  
vacances au sud-ouest du bourg

### **NOUVEAU RÈGLEMENT 1AUC**

05.12.2018



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

Prigent & Asociés - Agence de Rennes  
Bureau d'études en aménagement et en urbanisme  
106A rue Eugène Pottier - 35 000 RENNES  
Tél : 02 99 79 28 19 - Fax : 02 99 78 37 17  
rennes@prigent-associes.fr

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

**CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUC****CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée située en périphérie immédiate de voies et réseaux d'eau, d'électricité, voire d'assainissement, ayant une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

La zone 1AUC correspond au projet de Village vacances au lieu-dit la Patenais. Il est réservé à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs ou d'installations à caractère touristique. Il comprend des zones destinées à accueillir les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les camping-cars, du camping ainsi que les équipements et activités liés à ces structures, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.

Les constructions et les opérations admises doivent respecter les orientations d'aménagement afférentes pour chaque zone concernée (Cf. Pièce n°4 du dossier de PLU) , ainsi que les présentes dispositions réglementaires, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AUC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un camping ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;

- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUC 2 ;

#### ARTICLE 1AUC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**De manière générale, la zone 1AUC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement:
  - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que l'orientation d'aménagement spécifique ;
  - que l'urbanisation peut se réaliser en plusieurs opérations successives. Chaque opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers*) ;
  - que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions directement nécessaires à leur fonctionnement (salles d'accueil, restaurant, sanitaires, loge de fonction...).
- Les habitations légères de loisirs sous réserve des dispositions de la législation.
- Les aires de jeux et de sports et les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires
- Les parcs aquatiques avec leurs piscines couverte et extérieure ainsi que leurs équipements (structure, toboggans...)

#### SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUC 3 : ACCES ET VOIRIE

##### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **Desserte en voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE 1AUC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux usées:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

**Eaux pluviales:**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.
- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

**ARTICLE 1AUC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

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

**Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : Les constructions s'implanteront à l'**alignement ou en retrait minimum de 1 m**, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

**Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article 1AUC 7 s'appliquent.

**ARTICLE 1AUC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1.9 m**.

**ARTICLE 1AUC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUC 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions et des équipements structurants ne devra pas excéder 12 m au point le plus haut.

La hauteur de la plateforme des toboggans aquatiques extérieurs sera limitée à 6 mètres.

**ARTICLE 1AUC 11 : ASPECT EXTERIEUR****Généralités :**

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

**Volumétrie** : Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants. Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles seront composées d'un volume principal présent et lisible, de préférence nettement rectangulaire (dans le sens du faîtage s'il y a lieu) et éventuellement de volumes secondaires plus bas.

**Matériaux apparents et couleurs**

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparent tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

Les toitures seront en ardoises ou matériaux d'aspect similaire. Le zinc et le bac acier de teinte ardoise mate sont autorisés.

Les résidences mobiles ainsi que les habitations légères de loisirs doivent présenter un bardage d'aspect bois naturel ou dans un autre matériau de couleur mate. Les teintes vives, blanc inclus, sont à exclure. Les éléments des auvents et des terrasses seront d'aspect bois naturel ou de couleur sombre et neutre s'harmonisant avec l'environnement proche.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

**Clôtures :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m au-dessus du sol naturel.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,
- grillage simple sur poteaux doublé d'une haie d'essences locales,
- muret en pierre surmonté ou non d'un grillage,
- lisse ou ganivelle

Les clôtures en bordure d'espace naturel ou agricole seront constituées de haies vives bocagères pouvant être supérieures à 1.80m

**Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

**Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

**ARTICLE 1AUC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Une place de stationnement sur chaque emplacement devra être prévue.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

**ARTICLE 1AUC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.151-16 (anc. L.123-1 7 alinéa) du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Les haies à créer devront être constituées d'essences bocagères. Les espèces végétales exotiques envahissantes définies dans l'arrêté du 14 février 2018 sont interdites. (joint en annexe)

Les aires de stationnement seront aménagées en espaces verts et bocagers.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront :

- 10 % au moins de la surface des espaces communs.
- 50 % au moins sur chaque emplacement

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons), il doit contribuer à l'aménagement paysager.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Article non réglementé.

**ARTICLE 1AUC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.