

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ua

CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle se compose des secteurs suivants :

- Uaa pour la communauté religieuse et l'amirauté au Val-André,
- Uab pour les quartiers de Pléneuf centre et de Dahouët,
- Uac pour les autres zones denses situées en arrière de la partie littorale,
- Uaf numérotés de 1 à 6 pour le front de mer du Val André¹
- 1 Uaf 1h concernant le secteur du Grand Hôtel du Val-André,
- Uat concernant le secteur de la Place des Régates,
- Uat 1 concernant le secteur du casino.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Ua.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ua.2 ;
- l'ouverture de toute carrière ;
- dans le secteur Uat, toutes les constructions à usage d'habitation non liées aux activités autorisées au titre de l'article Ua.2.

¹ Ces zones font l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales. Ce dernier est annexé au présent règlement.

Article Ua.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2. Sont admises, dans cette zone, les occupations et utilisations suivantes :

Dans les secteurs et sous secteurs Uaa, Uab, Uac et Uaf, à l'exception du secteur 1 Uaf 1 h :

- les constructions d'habitation, hôtelières, commerciales et artisanales, à vocation d'équipements collectifs, de bureaux et de services, de parcs de stationnement ;
- les annexes liées aux constructions précitées ;
- les aires et équipements de sports, de jeux, de loisirs, de stationnement et les parcs d'attraction ;
- les piscines couvertes ou non ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

Dans le secteur 1 Uaf 1 h :

Les constructions réservées à l'activité hôtelière avec bar et restaurant.

Dans le secteur Uat :

- les constructions à usage d'équipements collectifs, de loisir et de commerces ;
- les parcs et aires de stationnement ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

3. Par ailleurs, peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définie en annexe au présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasses, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

La création de nouveaux accès de garage est interdite à partir de la digue promenade dans le tronçon délimité par la rue de Piégu et la rue des Vagues.

Article Ua.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1° Eau potable :

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

2° Assainissement :

Eaux usées :

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

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3° Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basses tensions pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

Article Ua.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Dans les secteurs Uab, Uac et Uat :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies et places, ou à leur alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Toutefois un recul par rapport à cet alignement pourra être admis pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou place.

Des dispositions différentes pourront également être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, EDF, abris voyageurs...);
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement;
- pour les annexes aux habitations existantes.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Dans les secteurs Uaf :

- un recul de 3 m sera imposé à partir de la limite Sud-Est de la digue promenade ;
- ce même recul sera appliqué aux rues perpendiculaires dans les secteurs :
 - 1) entre la digue promenade et la rue Charles Cotard, à partir de la rue du Jardin Public jusqu'à la rue des Algues,
 - 2) entre la digue promenade et la rue Georges Pompidou, à partir de la rue des Algues jusqu'à la rue de Piégu,
 - 3) entre la digue promenade et la rue Amiral Charner à partir de la rue des Platières jusqu'à la rue des Vagues.

Il pourra toutefois être dérogé lorsqu'il s'agit de construire, entre 2 constructions déjà en limite, sur une parcelle inférieure à 400 m², ou d'une extension limitée inférieure à 30 m². Dans ce cas, une hauteur maximum de 4,50 m sera autorisée dans cette plage des 3 mètres.

Article Ua.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m.

À titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Ua.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article Ua.9 : emprise au sol des constructions

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé suivant le tableau suivant :

Secteur	C.E.S.
1 Uaf	sans objet
1 Uaf 1 – 1 Uaf 1h	0,60
2 Uaf	0,60
3 Uaf	sans objet
3 Uaf 1	0,60
3 Uaf 2	0,50
4 Uaf	sans objet
4 Uaf 1	0,60
5 Uaf	sans objet
5 Uaf 1	0,50
6 Uaf	sans objet

Il pourra y être dérogé pour des extensions ou annexes de constructions existantes de moins de 20 m².

Article Ua.10 : hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Uab, Uac et Uaf :

La hauteur des constructions nouvelles devra respecter les normes suivantes :

la différence d'altitude mesurée entre tout point de la sablière (ou de la ligne de bris en cas de comble à la Mansard, ou de sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse) et le niveau du terrain naturel mesuré à son aplomb ne pourra excéder :

12 m dans le sous secteur 1Uaf,

11 m dans le sous secteur 2Uaf,

10 m dans le sous secteur 3Uaf,

9 m dans le sous secteur 4Uaf,

8 m dans le sous secteur 5Uaf,

6 m dans le sous secteur 6Uaf,

10 m dans le secteur Uab,

8 m dans le secteur Uac ;

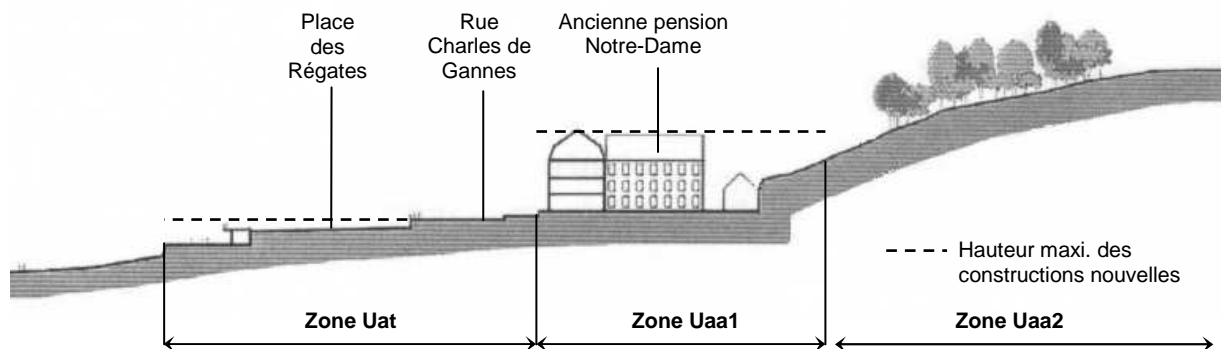
la hauteur au faîtage (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures) ne pourra excéder :

- 16 m dans le sous secteur 1Uaf,
- 15 m dans le sous secteur 2Uaf,
- 14 m dans le sous secteur 3Uaf,
- 13 m dans le sous secteur 4Uaf,
- 12 m dans le sous secteur 5Uaf,
- 10 m dans le sous secteur 6Uaf,
- 14 m dans le secteur Uab,
- 12 m dans le secteur Uac.

Dans les secteurs Uaa et Uat :

Les constructions nouvelles ne devront pas avoir une hauteur supérieure (voir schéma ci-dessous) :

- dans le secteur Uat : au niveau de la rue Charles de Gannes (14 NGF),
- dans le secteur Uat 1 : au niveau du bâtiment du casino,
- dans le secteur Uaa1 : au niveau des bâtiments de l'ancienne chapelle de la pension Notre-Dame,
- dans le secteur Uaa2 : hauteur de 10 m à la sablière et 14 m au faîtage.



Dans l'ensemble des secteurs :

La construction de nouveaux bâtiments, les travaux d'aménagement limités et de transformation de constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU devront, dans leurs volumes et leur aspect, assurer une continuité paysagère en respectant la configuration d'amphithéâtre de la colline.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que passerelles, poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article Ua.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Dans les secteurs Uaf, les constructions et les clôtures respecteront les prescriptions architecturales annexées au présent règlement.

Dans les secteurs Uaf, pour préserver l'ambiance très forte du front de mer et assurer la protection du patrimoine bâti identifié au titre de la loi paysage comme de ses abords, les constructions et les clôtures respecteront les prescriptions architecturales annexées au présent règlement.

Cette ambiance devra être préservée par le respect de la volumétrie bâtie et non bâtie du site et par une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans un tissu urbain qui présente une grande diversité de matériaux, de formes, de couleurs et d'expressions architecturales créant une unicité remarquable.

Cela est particulièrement le cas aux abords des constructions identifiées comme élément à préserver au titre de la loi paysage. Les aménagements et rénovations de ces constructions se feront dans l'esprit des dispositions d'origine.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Ponctuellement, des dispositions différentes pourront être admises pour permettre une continuité en harmonie avec des clôtures existantes.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Dans le secteur Uab du Port de DAHOUE.

Dans le secteur du Port de DAHOUE, l'unité architecturale du Quai des Terre Neuvas, dans sa partie identifiée au titre de la loi paysage sera préservée.

Les aménagements et rénovations des constructions existantes se feront dans l'esprit des dispositions d'origine.

Dans le reste du secteur, les constructions nouvelles, les aménagements des constructions existantes et les enseignes, par leurs volumes, les matériaux utilisés et les couleurs contribueront à assurer l'harmonie du paysage urbain et à créer un environnement qui mettent en valeur, sans l'isoler ni l'écraser, le quai des Terre Neuvas dans l'ensemble du bassin.

Article Ua.12 : obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il est prévu au moins :

pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface Hors Œuvre Nette (SHON) globale pour les immeubles collectifs ;

pour les bureaux : une place de stationnement pour 25 m² de surface plancher hors œuvre affectée à cet usage ;

pour les commerces : une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente et pour 50 m² de réserve ;

pour les professions libérales : 1 place par 25 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectée à l'usage professionnel,

pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;

pour les bars, discothèques, salles de spectacle, de réunion et établissements de cette nature : 1 place de stationnement pour 10 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) affectée à ces usages ;

pour les établissements d'enseignement : 3 places de stationnement par classe ;

pour les établissements hospitaliers, foyers logement et maisons d'accueil pour personnes âgées : 1 place pour 2 lits ;

pour les résidences de tourisme : 1 place de stationnement par unité de logement plus 5 pour le personnel.

Pour les résidences seniors : une place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Article Ua.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être :

- aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi "Paysage" devront être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua.14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé suivant le tableau suivant :

Secteur	C.O.S.
1 Uaf	sans objet
1 Uaf 1 – 1 Uaf 1h	1,20
2 Uaf	1,10
3 Uaf	sans objet
3 Uaf 1	1,00
3 Uaf 2	1,00
4 Uaf	sans objet
4 Uaf 1	0,80
5 Uaf	sans objet
5 Uaf 1	0,70
6 Uaf	sans objet

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans la zone mentionnée au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. (article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme).

ANNEXE 6 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LE FRONT DE MER

PRÉAMBULE

Un outil de référence :

Réalisé en 1997 par le cabinet d'études ARIA et Marc Vitel, architecte DPLG, le présent cahier des prescriptions architecturales a pour objectif principal d'offrir, en complément au réglementaire strict représenté par le plan d'occupation des sols, un outil de référence à la disposition du concepteur de tout projet architectural dans le secteur du front de mer.

Tout en laissant à l'architecte sa liberté de choix et sa responsabilité liée à sa compétence, le présent cahier se veut un guide, basé sur une vision synthétique de l'état existant, proposant un certain nombre de repères pour construire, rénover ou aménager avec une cohérence satisfaisante.

Diversité et qualité :

L'étude architecturale et urbaine menée sur le site du front de mer a mis en évidence à la fois la forte individualité du site au niveau urbanisme, et la grande qualité de son patrimoine architectural.

Cette étude propose un certain nombre d'objectifs prioritaires qui devront rester présents à l'esprit lors de l'élaboration de tout nouveau projet :

- la sauvegarde du paysage et du patrimoine,
- la prise en compte des pôles d'attraction,
- l'attention à la structure urbaine du site,
- le respect de la volumétrie bâtie et non bâtie du site, constituant un paysage urbain.

Comment maîtriser l'évolution de ce paysage urbain ?

Un site urbain est un environnement vivant, au sens où les constructions se créent, vieillissent et sont remplacées par d'autres, d'expression différente, puisque conçues à une époque différente, et répondant à d'autres usages. Sauf dans certains sites exceptionnels, les cycles d'évolution étant différents selon les constructions pour de nombreuses raisons, on assiste à la juxtaposition de constructions également très différentes comme c'est le cas ici.

La difficulté consistera donc à insérer harmonieusement une construction nouvelle dans un tissu urbain qui présente une grande diversité de matériaux, de formes, de couleurs et d'expressions architecturales.

Respecter le site :

Avant d'entrer dans le détail des prescriptions contenues dans ce cahier, il importe de souligner l'état d'esprit qui devra présider à toute intervention architecturale : c'est celui de l'observation attentive des composantes du site, pour une insertion du projet soucieuse d'en préserver les qualités majeures.

L'objet de ce cahier, s'appuyant sur l'analyse architecturale et urbaine réalisée au préalable, est de donner une trame de référence pour la prise en compte de ces éléments.

1. IMPLANTATIONS

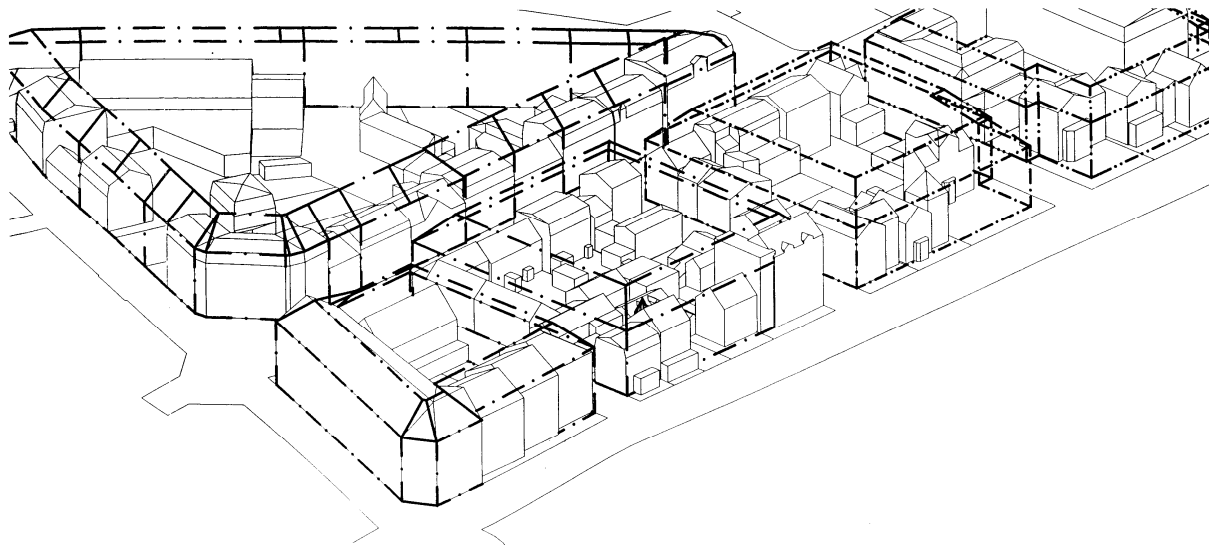
1.1. Conception générale :

Lors de l'établissement du plan masse et du parti architectural, la conception générale du projet devra être soucieuse de la préservation des qualités urbaines du site : topographie, perspectives, échappées visuelles, structuration de l'îlot, caractéristiques architecturales du bâti environnant.

1.2. Hauteurs des bâtiments et implantations par rapport aux voies :

Pour l'ensemble du secteur du front de mer, des documents graphiques en 3 dimensions ont été réalisés (voir schéma ci-dessous). Ces derniers précisent notamment :

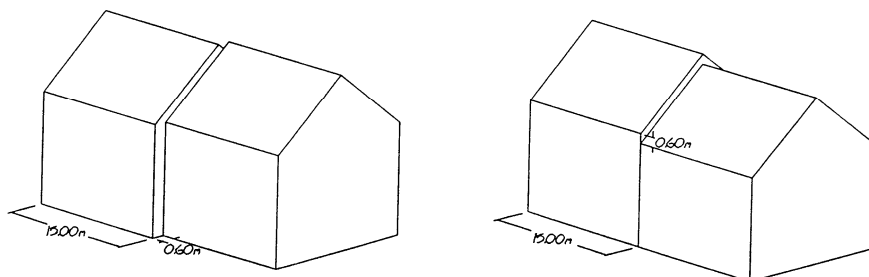
- les gabarits constructibles,
- la possibilité de construction en alignement de rue ou dans certaines zones, le recul imposé
- les hauteurs maximales par rapport à la voie publique, îlot par îlot, ou même de manière différenciée à l'intérieur de l'îlot.



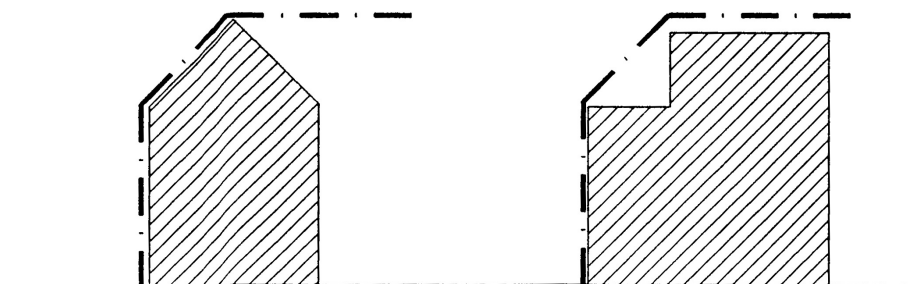
1.3. Volumétrie :

Pour respecter l'échelle et le rythme de la volumétrie existante, les linéaires de façades seront limitées à 15 m.

Les façades devront donc présenter un décrochement d'au moins 0,60 m tous les 15 m maxi, soit en plan par une différence de nu de façade, soit verticalement par une différence de hauteur à la sablière (voir schéma ci-dessous).

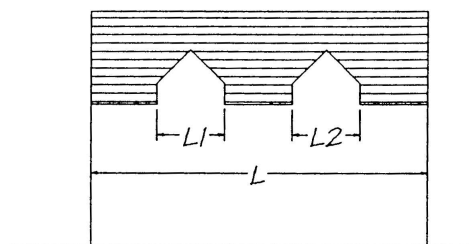


Le volume construit devra être contenu dans la limite définie au document graphique, la forme de la toiture étant au libre choix du concepteur (voir schéma ci-dessous).



1.4. Saillie et lucarnes :

Les saillies ponctuelles ainsi que les lucarnes pourront être construites en dehors de la limite graphique, à condition d'être limitées en nombre et en taille (voir schéma ci-dessous).



La largeur totale des lucarnes ne dépassera pas 40 %
du linéaire de façade : $L1 + L2 + \dots + Ln \leq 0,4 \times L$

2. L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

La notion de qualité architecturale ne peut ni se réglementer, ni se définir autrement que par l'expression de la culture, des matériaux, des techniques constructives d'une époque et dans un lieu donné. C'est donc une notion qui restera sous la responsabilité du concepteur de chaque projet.

Cependant, certains critères seront plus faciles à apprécier pour refuser tel ou tel projet de construction. Seront donc notamment refusés :

- les expressions architecturales étrangères au site ou à la région,
- les ornements ou surcharges architecturales non justifiées,
- les matériaux et les couleurs qui ne s'intègre pas au site.

D'une manière générale, la simplicité alliée à la justesse des proportions et à la qualité des matériaux sera préférable à la complication inutile.

3. LES MATÉRIAUX

3.1. Les murs :

Le matériau dominant du patrimoine ancien est la pierre associée à la brique. En revanche, pour les constructions plus récentes, on trouvera soit de l'enduit taloché et peint, soit de l'enduit monocouche gratté.

Pour les rénovations, on s'attachera à retrouver l'aspect d'origine du mur de moellons, rejointoyés à joints débordants.

Les murs ne présentant pas un bel appareillage de pierre ou une mauvaise étanchéité pourront être enduits en mettant en valeur le traitement des couvertures, linteaux...

Afin de "respecter" le patrimoine local, il conviendra également d'éviter :

- l'utilisation de pierres taillées à joints creux,
- le plein cintre en pierre,
- la menuiserie à petits carreaux.

3.2. En construction neuve :

Plutôt que de rechercher le pastiche d'ancien, conduisant souvent à une mauvaise copie des constructions d'époque, il vaudra mieux se tourner vers un usage judicieux des matériaux contemporains choisis en fonction d'une bonne intégration au patrimoine existant.

Il sera en revanche, possible d'utiliser des éléments de liaison. Les murets de pierre en continuité du bâti existant pourront ainsi être conservés, rénovés voire prolongés, tout en faisant appel pour les parties principales à des matériaux contemporains.

3.3. Les toitures :

Dans le patrimoine ancien, on identifie 3 matériaux principaux de toitures : l'ardoise, la tuile et le zinc.

La tuile correspond à une particularité historique (briqueterie de Saint-Illan) qui n'a plus de raison d'être aujourd'hui. Toutefois, les toitures existantes pourront être conservées comme témoins du passé.

Les constructions neuves pourront faire appel, selon le projet architectural :

- à l'ardoise,
- au zinc,
- à la toiture terrasse.

3.4. Les menuiseries extérieures :

Les constructions anciennes présentent une grande variété de forme et de dimensions d'ouvertures, équipées le plus souvent de volets battants en bois.

La rénovation devra se faire en respectant les caractéristiques initiales des ouvertures ainsi que leurs proportions. Le dessin pourra toutefois être simplifié (exemple : suppression de petits bois dans le cas de petites ouvertures).

Il conviendra par ailleurs :

- de conserver soigneusement les éléments secondaires (garde-corps, frises de toiture...) ainsi que les détails caractéristiques du bâti ancien,
- d'éviter les volets roulants rapportés.

4. LES COULEURS

La couleur est un élément important dans la cohérence du site. L'étude préalable a fait apparaître un principe de couleur de base distinguant deux familles de matériaux :

- les matériaux apparents (pierre, brique...),
- les matériaux recouverts d'un enduit ou d'une peinture.

La palette ci-jointe propose une référence établie sur cette base.

4.1. Rénovation des murs en pierre :

La couleur de fond :

- la couleur de fond est donnée par celle des pierres employées qui va des ocres clairs ou soutenus jusqu'au bleu presque noir ;
- la rénovation des façades se fera à joints débordants de préférence au mortier de chaux qui laisse davantage la façade respirer et participe à lui donné sa couleur.

Les éléments de détail (fenêtres, volets, garde-corps, serrurerie...) :

- les éléments de détail sur fond de murs en pierre seront traités en blanc² à l'exception des détails très fins, type serrurerie³.

4.2. Rénovation des murs enduits :

La couleur de fond :

- la couleur est ici donnée, soit par la couleur de l'enduit (enduit monocouche, mortier de chaux...), soit par une peinture de ravalement⁴.

Les éléments de détail (fenêtres, volets, garde-corps, serrurerie...) :

- sur les murs enduits de couleur blanche ou très claire, des couleurs plus affirmées pourront être ponctuellement utilisées⁵ ;
- sur fond d'enduit plus soutenu, c'est le blanc qui sera retenu⁶ ;
- les « dentelles de bois » seront toujours en blanc ;
- les faux colombages qui présentent un intérêt pourront être mis en évidence par un contraste de couleur.

² Gauthier D 38 P.

³ Gauthier D 01 S, D 20 S, D 27 S, D 35 S, D 15 S, D 42 S et D 32 S.

⁴ Gauthier F 22 V, F 38 V, F 06 S, F 54 S, F 19 S, F 11 S, F 05 S, F 33 N, F 57 N, F 23 N, F 24 S, F 28 S, F 08 F et F 21 F.

⁵ Gauthier D 27 S, D 46 V, D 09 T, D 06 T, D 32 T, D 52 T, D 43 V, D 50 V, D 39 S et D 52 S.

⁶ Gauthier D 38 P.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES :

La couleur de fond :

- pour les façades enduites et peintures de ravalement, le projet de coloration devra rester sobre et les changements de ton devront correspondre à une logique architecturale (différence de nu de façade...) car c'est la partie principale de la façade qui détermine la dominante de couleur ;
- éviter les effets « gratuits » destinés à masquer une pauvreté de conception ;
- privilégier l'utilisation du blanc ou de couleurs très claires⁷ pour la surface principale ;
- utiliser des couleurs relativement claires pour les éléments d'accompagnement, loggias, retraits de façade, mise en valeur de volumes...⁸

Les éléments de détail (fenêtres, volets, garde-corps, serrurerie...) :

- pour les bandeaux, corniches, poteaux et petits éléments, des couleurs un peu plus soutenues pourront être utilisées⁹ ;
- les façades pourront être traitées pour partie en matériaux naturels destinés à rester apparents : pierre, bois, céramique, béton poli... Dans la plupart des cas, sauf conception architecturale particulière, ces surfaces devront rester minoritaires et être traitées comme des éléments d'accompagnement ;
- afin d'affirmer un lien avec le patrimoine ancien et donner une unité à l'ensemble du site, les gardes corps seront toujours blancs¹⁰.

5. LES CLÔTURES

Les clôtures font le lien entre espace public et espace privé tout en permettant de créer un lieu, une cohérence entre les parcelles, à condition d'être maîtrisées et traitées de façon homogène.

Le végétal, bien que présent de manière relativement modeste sur le secteur du front de mer, n'en est pas moins une composante très importante, et devra être préservé au maximum lors de tout projet d'aménagement.

Dans ce but, le volet paysager déposé pour tout projet devra faire apparaître de façon très claire le traitement végétal (voir schéma de principe ci-dessous). En particulier, un relevé précis de l'existant devra être fourni et la notice devra justifier du parti adopté pour tenir compte de la préservation des éléments végétaux dans l'insertion paysagère du projet.

⁷ Gauthier F 38 V, F 06 S, F 22 V et F 52 S.

⁸ Gauthier F 19 S, F 14 S, F 08 S, F 05 S, F 53 S, F 27 S, F 51 N, F 12 N et F 06 N.

⁹ Gauthier F 25 N, F 67 N, F 31 N, F 20 A, F 45 A, F 26 A, F 58 V, F 35 S, F 21 S et F 37 S.

¹⁰ Gauthier D 38 P.

