

## **Vivier-Sur-Mer / Cherruex**



# AMENAGEMENT DU PORT MYTICOLE ET CONCHYLICOLE DU VIVIER-SUR-MER / CHERRUUEIX

Cahier des recommandations architecturales paysagères et environnementales

## **PREAMBULE**

Le présent cahier a pour objectif de contribuer à la cohérence d'aménagement du développement de l'activité du port du Vivier-Sur-Mer / Cherrueix.

Il s'inscrit dans le prolongement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Vivier-Sur-Mer pour la partie Ouest et de la Commune de Cherrueix pour la partie Est. Le présent document complète et précise le règlement littéral et graphique des zones concernées des deux communes.



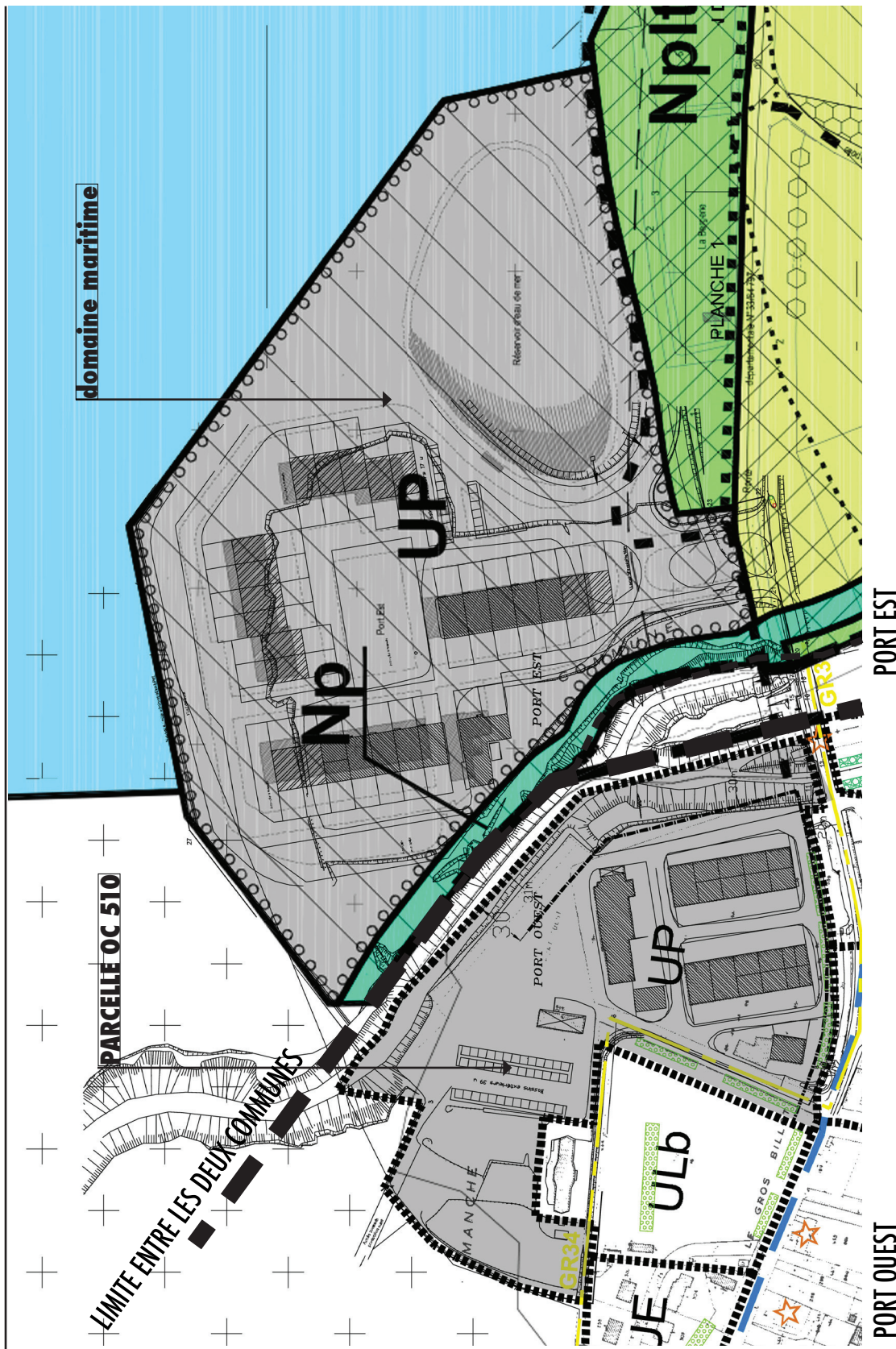
# PLU

Le port Myrtilicole et Conchylicole de la Baie du Mont Saint Michel a la particularité d'être implanté sur deux communes. Le Port Est implanté sur la commune de Cherruex et le Port Ouest sur la commune du Vivier-Sur-Mer. La limite des deux communes est matérialisée par le Bief Le Guyoult.

Le Port Ouest, est cadastré sur la parcelle OC 510 et dépend de la zone UP du plan Local d'Urbanisme de la commune du Vivier-Sur-Mer.

Le Port Est, ne possède pas de parcelle cadastrale. Son emprise est bien définie dans ses limites et appartient au domaine public maritime. Il dépend de la zone UP du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cherruex.

La zone UP de chacune de ces deux communes est définie comme suit:  
 «La zone **UP** est une zone portuaire accueillant des équipements ainsi que des constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités de mytiliculture - conchyliculture».



**UP** - Zone portuaire

**UP**  
**Np**

**UP** - Zone portuaire  
**Np** - Zone humide et cours d'eau

# SOMMAIRE

---

1 - LE CONTEXTE : Présentation générale du PORT P.6

Contexte urbain et réglementaire ..... P.6  
Projet d'aménagements ..... P.8

2 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS: Fiches thématiques P.10

FICHE 1: Implantation bâti port Est Cherruieux..... P.10  
FICHE 2: Implantation bâti port Ouest Le Vivier Sur Mer .... P.16  
FICHE 3: Aspect extérieur des constructions ..... P.18  
FICHE 4: Enseignes et Signalétiques ..... P.21

3 - SUIVI : Déroulement du suivi des procédures P.22

Interlocuteurs ..... P.22  
Modalités de suivi ..... P.23

..



# 1- LE CONTEXTE : Présentation générale du Port

## Contexte urbain et réglementaire

### CHERRUEUX - UP ZONE PORTUAIRE -

#### ARTICLES CADRES PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT VOIRIE ET RESEAUX

Article UP 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article UP 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Article UP 3 - Accès et Voirie

Article UP 4 - Desserte par les réseaux

#### ARTICLES CADRES PAR LE PRESENT CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET DE PRESCRIPTIONS

Article UP 5 - Surface minimum des terrains constructibles

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

#### Article UP 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ( $L=0m$  ou  $L>H/2 >3m$ )

Biefs:

Les constructions, hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\*, balcons\*, doivent s'implanter à au moins 20 mètres des biefs. Des implantations différentes pourront être autorisées après avis du Syndicat des Diguees et Marais de Dol de Bretagne.

#### Article UP 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Néant

**Article UP 9 - Emprise au sol des constructions** : La surface au sol des dépendances\* y compris existants n'excédera pas 50m<sup>2</sup>.

#### Article UP 10 - Hauteur maximale des construction

Hauteur maximale:

Les constructions hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\*, balcons\*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée de la future construction:

Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6.00m

Hauteur maximale au faîtage: 8.50m

#### Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La plantation de haies de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis et de laurier palme est interdite. Les haies devront être constituées de charme, trène, chèvrefeuille arbutif, fusain d'Europe ou autres essences locales.

4. Les lisières paysagères pour marquer une délimitation ou intégrer un ouvrage ou une construction, et notamment les secteurs d'activités, seront constituées des essences qui caractérisent le paysage et peuvent se décliner en forme arborée ou arbustive : saule marsault, saule blanc et peupliers blancs de Hollande, auxquels s'ajoutent les pommiers. Le long des voies : peupliers blancs de Hollande et pommiers.

Le long des cours d'eau, fossés et essais : fresnes et aulnes glutineux. Dans le bourg : tilleuls.

Sur le front de mer : pourpiers de mer et chênes verts.

5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

6. Des précisions sur l'application de cet article pourront être fournies dans une annexe au présent Règlement.

7. Cas particuliers : Dans certains secteurs qui présentent un intérêt particulier, en raison des constructions déjà existantes ou de leur site naturel désignés au plan par le libellé « protection spéciale d'architecture ou d'aspect », les projets devront être particulièrement soignés et être en harmonie avec l'environnement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

#### Article UP 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Toutes dispositions devront être prises pour réserver des dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

### **Article UP 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de bâtiments industriels ou artisanaux, il pourra être autorisé ou imposé des plantations afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

2. Essais, biefs et canaux :

Les plantations, doivent s'implanter à respectivement au moins 8 et 20 mètres des hauts de rives (crêtes extérieures) des essais existants d'une part, et des biefs et canaux existants d'autre part.

3. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

4. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).

### **LE VIVIER SUR MER - UP ZONE PORTUAIRE -**

#### **ARTICLES CADRES PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT VOIRIE ET RESEAUX**

Article UP 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article UP 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Article UP 3 - Accès et Voirie

Article UP 4 - Desserte par les réseaux

#### **ARTICLES CADRES PAR LE PRESENT CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET DE PRESCRIPTIONS**

Article UP 5 - Caractéristiques des terrains

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

**Article UP 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives:** Il n'est pas fixé de règle particulière

**Article UP 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :**

Entre deux constructions non jointives, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5m.

**Article UP 9 - Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

### **Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 5 m et 10 m au faîtage. Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des activités (grue, cheminée, portiques,...) auront une hauteur maximale de 12 m.

### **Article UP 11 - Aspect extérieur et clôtures**

#### ASPECT

Tout projet de construction doit présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration à l'environnement tout en prenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site.

#### TOITURES

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériaux de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

#### CLOTURES

Afin de laisser libre la circulation des véhicules et ainsi que les dégagements nécessaires aux opérations de chargement ou de déchargement, les clôtures intérieures sont interdites sur l'ensemble de la zone.

### **Article UP 12 - Stationnements des véhicules**

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété et/ou concessions les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques et espaces de circulation.

**Article UP 13 - Espaces libres - plantations -** Sans objet.

**Article UP 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol:** Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol

## Projet d'aménagements



bâtiments initiaux - Le Vivier-Sur-Mer et Cherreux



bâtiments initiaux - Le Vivier-Sur-Mer



bâtiments 1997 - Cherreux  
25 FEVRIER 2020

L'extension du port le Vivier/Cherreux est un projet attendu depuis de nombreuses années et fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement global de voirie, de réseaux et d'optimisation des usages des espaces du Port.

Le présent plan d'aménagement s'inscrit dans l'emprise du port actuel et propose une densification et une amélioration des infrastructures pré existantes.  
Ces aménagements réalisés en amont permettent de mettre à disposition des infrastructures calibrées et d'anticiper l'évolution de l'activité du port et des besoins des exploitants.

De cette manière dans le cadre de l'extension du port des règles et des gabarits d'extension sont définis pour répondre aux besoins d'expansion de l'activité et maîtrisés vis-à-vis d'un territoire sensible.

Ainsi le plan d'aménagement présenté identifie pour chaque bâtiment les emprises d'implantation et les règles qui lui sont propres par des codes couleurs.

Afin d'obtenir un ensemble cohérent des axes d'implantation complètent les orientations et permettent d'affirmer des alignements existants et de valoriser une implantation singulière du site.

Le site du Port, répertorie trois types de bâtiments, qui, dans les volumes peuvent se comparer, mais dont les matériaux différent et rendent la cohérence difficile. C'est ainsi, afin de construire une unité entre les différents bâtiments que les projets d'extensions, de réhabilitations et de créations doivent trouver un nouvel élan identitaire. En complément du plan d'aménagement général à l'intérieur du site du port, des dispositions d'écritures architecturales et de matériaux sont également exigées.