



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 30.07 /1980  
MODIFICATION N°1 approuvée le ..... 26.06 /1985  
POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 28.12 /2001

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **24 octobre 2014**

LE MAIRE  
Monsieur Patrick JARDIN

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**3a - Règlement**





## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 30.07 /1980  
MODIFICATION N°1 approuvée le ..... 26.06 /1985  
POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 28.12 /2001

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **24 octobre 2014**

LE MAIRE  
Monsieur Patrick JARDIN

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



---

# INTRODUCTION

---

## Le cadre réglementaire :

### ARTICLE L123-1-3 – Contenu du PADD

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*





## Rappels des principales orientations du SCOT du Bessin

### ***Croissance résidentielle***

ARROMANCHES fait partie des communes rurales (et non des pôles intermédiaires) dans l'armature urbaine voulue par le SCOT du Bessin. Celles-ci ont vocation à être confortées dans le respect des équilibres territoriaux.

Elles devront accueillir un maximum de 30% de la croissance démographique (fixée à 1,1% en moyenne annuelle pour l'ensemble du Bessin), dans des parcs de logements diversifiés. La part de la croissance à réaliser par les pôles intermédiaires est fixée à 50%.

### ***Développement touristique (dans le cadre fixé par la Loi Littoral)***

Le SCOT prévoit que l'offre touristique (et en particulier l'offre d'hébergement) soit prioritairement développée au sud de la RD514 pour préserver le littoral.

Il inscrit la commune et ses deux voisines dans un secteur où l'offre de services touristiques devra être diversifiée et améliorée.

Ainsi il indique (DOG page 29) :

*« Les PLU pourront le cas échéant, délimiter des zones à vocation touristique et les réglementer de manière à favoriser le développement de nouveaux équipements et services. Il convient cependant de rappeler que ces nouvelles activités quand elles sont concernées, devront respecter les prescriptions de la Loi Littoral ».*

### ***Protection patrimoniale***

Le SCOT DU BESSIN définit les principes permettant de maintenir le caractère et la typicité des villages ruraux (page 35 et suivantes).



# ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

## POUR LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA DYNAMIQUE LOCALE

*Le projet repose sur un équilibre entre la croissance résidentielle du village et la préservation du cadre paysager dans lequel il s'inscrit.*

*En effet, une certaine croissance résidentielle est nécessaire au maintien des équipements et services à la population qu'il reçoit, ainsi qu'à la préservation à moyen terme de sa dynamique touristique. Parallèlement, la protection et la mise en valeur de ses atouts patrimoniaux, qu'ils soient architecturaux, historiques ou paysagers assurera le maintien à long terme du charme et de l'attractivité de ce petit village du Bessin.*

## 1- CHOIX POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL ET L'ÉQUIPEMENT DU VILLAGE

CONFORTEMENT DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE  
et DYNAMISATION DU CENTRE-VILLAGE

Le projet d'aménagement repose sur deux objectifs principaux : développer l'animation au centre du village sans porter atteinte à la qualité de vie de ses habitants et préserver l'attractivité du Musée et des lieux historiques sans dénaturer leurs sites.

Ceux-ci seront mis en œuvre par l'adaptation des règles d'urbanisme, de gestion de la publicité et des paysages et par de nouveaux projets d'aménagement et d'équipements. Ainsi, il est retenu à moyen terme :

- la mise en valeur de la place du Musée, en organisant en particulier le déplacement du parking qui l'occupe ;
- la mise en valeur du site de la salle des fêtes en organisant le déplacement des ateliers municipaux et la restructuration des bâtiments qui l'occupent ;
- la poursuite de la mise en valeur du site du plateau dans le cadre des projets « Grands Sites » portés par l'État ;
- la réduction de la circulation et du stationnement touristique en centre-ville par l'augmentation, en particulier du cadencement des navettes entre le village et le plateau.

DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :

Dans le cadre du projet d'équipement du Département mis en œuvre par le conseil général du Calvados, le territoire communal sera desservi par le très haut débit d'ici 2014. Il est retenu l'objectif suivant : que les  $\frac{3}{4}$  des ménages soit équipés dans les cinq ans.

## 2- CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DES PARCS DE LOGEMENTS

En cohérence avec le caractère de la commune, le projet prend en compte les deux types de parcs de logements (ou d'hébergement).

### DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

En cohérence avec les objectifs du SCOT du Bessin, le P.L.U est construit avec l'objectif démographique suivant : *Un village de 650 habitants à l'horizon 2020/2025* , soit une croissance démographique plus réduite que celle de cette dernière décennie.

Il repose sur la création d'une quarantaine de résidences principales supplémentaires par décennie (en tenant compte du vieillissement et en conséquence de la population dans les logements existants).

Il suppose la construction de nouveaux logements destinés prioritairement à des résidences principales, dans les espaces mobilisables au sein des zones urbanisées et en extension urbaine, au sud et à l'ouest du village.

De plus, pour répondre aux besoins des actifs locaux et préserver de la mixité sociale et générationnelle sur le village, les nouvelles opérations d'aménagement ou de construction intégreront des programmes de logements variés tant dans leurs formes urbaines (maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires ou collectifs) que dans leurs modes d'occupation (location ou accession).

### 6

### DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT TOURISTIQUE

La création de logements et d'hébergements touristiques est indispensable au maintien à long terme de la dynamique balnéaire de la commune. Ainsi, des espaces leur seront préférentiellement destinés.

## POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

### 3- CHOIX POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGERS

#### PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DU LITTORAL

Ils seront strictement protégés dans le cadre fixé par le Site Classé.

#### PROTECTION DE LA COULÉE VERTE DU VALLON DU PETIT FONTAINE :

Elle forme un espace d'intérêt écologique rare au sein de ce plateau qui borde la Manche, dont une partie comprend des zones d'expansion de crues en amont du village.

Aussi, il est retenu la protection de terres de part et d'autre du ruisseau, de la lisière sud de la commune, jusqu'à celle du village. Ces espaces naturels pourront être aménagés pour les loisirs et être ouverts au public, si leur continuité écologique est préservée.

Dans la traversée du village (jusqu'au Lavoir), les rives du ruisseau seront préservées du développement de l'urbanisation.

#### PROTECTION DES COTEAUX BOISÉS QUI BORDENT LE VILLAGE À L'EST :

En partie compris dans le site classé, ils forment le fond de tableau du village et constitue un ensemble qui met en communication les espaces naturels littoraux avec le vallon du Petit Fontaine. A ce titre, ils seront protégés.

#### MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE DE LA VALLEUSE QUI FORME LA LIMITE COMMUNALE AVEC TRACY S/MER :

En limite de commune, ce vallon occupé par des prairies draine les eaux pluviales du plateau vers le littoral. Le projet retient sa mise en valeur paysagère, en bordure des quartiers pavillonnaires d'Arromanches.

### 4- CHOIX POUR LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE ET LA MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

#### MAINTIEN DE LA VOCATION AGRICOLE DU PLATEAU EST :

Cette langue de plateau qui s'avance vers le littoral offre un espace ouvert exclusivement occupé par des terres agricoles. Elle sera protégée de tout développement de l'urbanisation (et de tout mitage par des constructions agricoles ou des hébergements légers de loisirs).

#### MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE LORS DE L'EXTENSION DU VILLAGE :

Dans ce cadre naturel fortement contraignant, le projet organisera la mobilisation des espaces disponibles au sein du village et son extension au sud, grâce en particulier à une adaptation des règles d'urbanisme.

Pour modérer la consommation de l'espace, la densité moyenne des nouvelles opérations de logements (ou d'hébergements touristiques) ne sera pas inférieure à 15 logements /ha, soit une réduction de la consommation de l'espace moyenne comparée aux opérations d'aménagement des deux décennies précédentes au moins égale à 20%.

## 5- CHOIX POUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET PAYSAGER

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU SITE HISTORIQUE

Son aménagement et la mise en valeur de ses espaces seront poursuivis dans le cadre du projet «Grand Site» que doit conduire le Ministère de la Culture.

### PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE DU VILLAGE

Le village qui s'est développé à la Belle Époque, dispose d'un remarquable patrimoine de villas balnéaires. Repérées, elles seront protégées avec les espaces qui contribuent à la qualité de leur cadre paysager (parcs et jardins) ; leurs extensions seront encadrées.

### RENFORCEMENT DE L'IDENTITÉ DES PAYSAGES COMMUNAUX et/ou REQUALIFICATION

Pour développer l'identité communale et l'harmonie des paysages urbains, de grandes orientations en terme de couleurs, de plantations et de formes urbaines s'imposeront aux constructions et aménagements.

L'aménagement des espaces urbains sera poursuivi, en particulier, place du 6 Juin et boulevard Longuet.

## 8

### MISE EN OEUVRE D'UNE GESTION DE LA PUBLICITÉ ET DES ENSEIGNES

Pour éviter le développement anarchique de l'affichage autour du village et mieux encadrer les enseignes et publicités en son centre, en concertation avec les commerçants et artisans, un document de gestion sera élaboré. Il complètera le PLU et visera à la définition des publicités et enseignes (taille, couleurs, aspect, mode et lieux d'implantation).

### PRÉSERVATION DU POINT DE VUE SUR LA MER DEPUIS LE PLATEAU EST

Vu sa situation en surplomb, le plateau sera préservé de toute urbanisation pour conserver les points de vue vers la mer et le site historique, depuis le sud.

### PRÉSERVATION DES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES SITUÉS DANS LE VILLAGE

Ils sont un des éléments majeurs du paysage du village, aussi, le projet proposera un équilibre entre la densification de l'urbanisation au sein des zones urbanisées et la préservation de ces parcs et boisements.

### PRÉSERVATION DU MAILLAGE BOCAGER / CRÉATION D'UNE CEINTURE VERTE PLANTÉE LORS DES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Pour le maintien de la biodiversité dans l'espace agricole et le rôle de coupe vent qu'ils jouent :

- le maillage bocager sera préservé.
- Il sera complété par la plantation de haies en lisière d'urbanisation.

## POUR L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET DE STATIONNEMENT

Le projet repose sur deux objectifs conjoints et complémentaires : faire évoluer le réseau viaire pour sortir, autant que possible, le trafic de transit du centre du village et aménager le village pour développer le stationnement touristique à l'écart de sa frange littorale du village et y favoriser les déplacements sans voiture. Ils contribueront à la réduction de la fréquentation automobile dans le village ce qui permettra des visites touristiques plus sereines et «désengorgera» les rues et trottoirs lors de la saison estivale.

### 6- CHOIX POUR L'ÉVOLUTION À LONG TERME DE LA DESSERTE ROUTIÈRE

#### DÉVIATION DE LA RD514

Elle est la principale solution à la réduction du trafic dans le centre du village (en particulier en ce qui concerne les grands véhicules dont les véhicules agricoles). En l'absence, à échéance du PLU, de projet du Conseil Général, la possibilité de dévier RD514 par le sud du village sera préservée.

#### ÉVOLUTION ET HIÉRARCHISATION DU RÉSEAU VIAIRE DU VILLAGE

A ce stade du développement de la commune, il est envisagé l'évolution du réseau principal de desserte à l'ouest du vallon du Petit Fontaine, en aménageant une seconde rue principale depuis le carrefour giratoire sur Tracy au sud-ouest de la commune. Celle-ci permettra de ne pas rabattre sur la Rue de la Gare, toute la circulation issue des quartiers résidentiels et de développer un réseau hiérarchisé, lors de l'extension de l'urbanisation, indispensable à la quiétude des différents quartiers.

### 7- CHOIX POUR LE DÉVELOPPEMENT DES DÉPLACEMENTS SANS VOITURE ET LE STATIONNEMENT

#### AUGMENTATION DU CADENCEMENT DES NAVETTES

#### RÉORGANISATION DU STATIONNEMENT DANS LE VILLAGE

La mise en valeur du village et en particulier de la place du Musée, impose une réorganisation du stationnement. Elle s'organisera autour de deux actions :

- mobiliser les espaces disponibles dans le village et poursuivre l'aménagement du plateau ;
- augmenter le cadencement de la navette qui relie le village au plateau pour limiter autant que possible le stationnement touristique sur le village.

#### CRÉATION D'UN RÉSEAU DE VOIES CYCLO-PÉDESTRES

Un réseau de voies vertes et de pistes cyclables sera mis en oeuvre pour répondre à plusieurs objectifs :

- développer les déplacements de proximité sans voiture vers les équipements du village, ou depuis les différents quartiers vers la mer et la campagne environnante ;
- favoriser l'accès des touristes en vélo ou à pied au site communaux et au centre du village ;

Ainsi :

- Lors de nouvelles opérations d'aménagement, des liaisons pédestres seront mises en place avec les secteurs environnants.
- Les lisières vertes seront aménagées avec des voies vertes.

Ce nouveau réseau prendra en compte le Plan Vélo du Conseil Général et organisera l'aménagement d'une nouvelle liaison pédestre, à l'ouest et au sud du village, dont le dernier tronçon est sur Tracy.





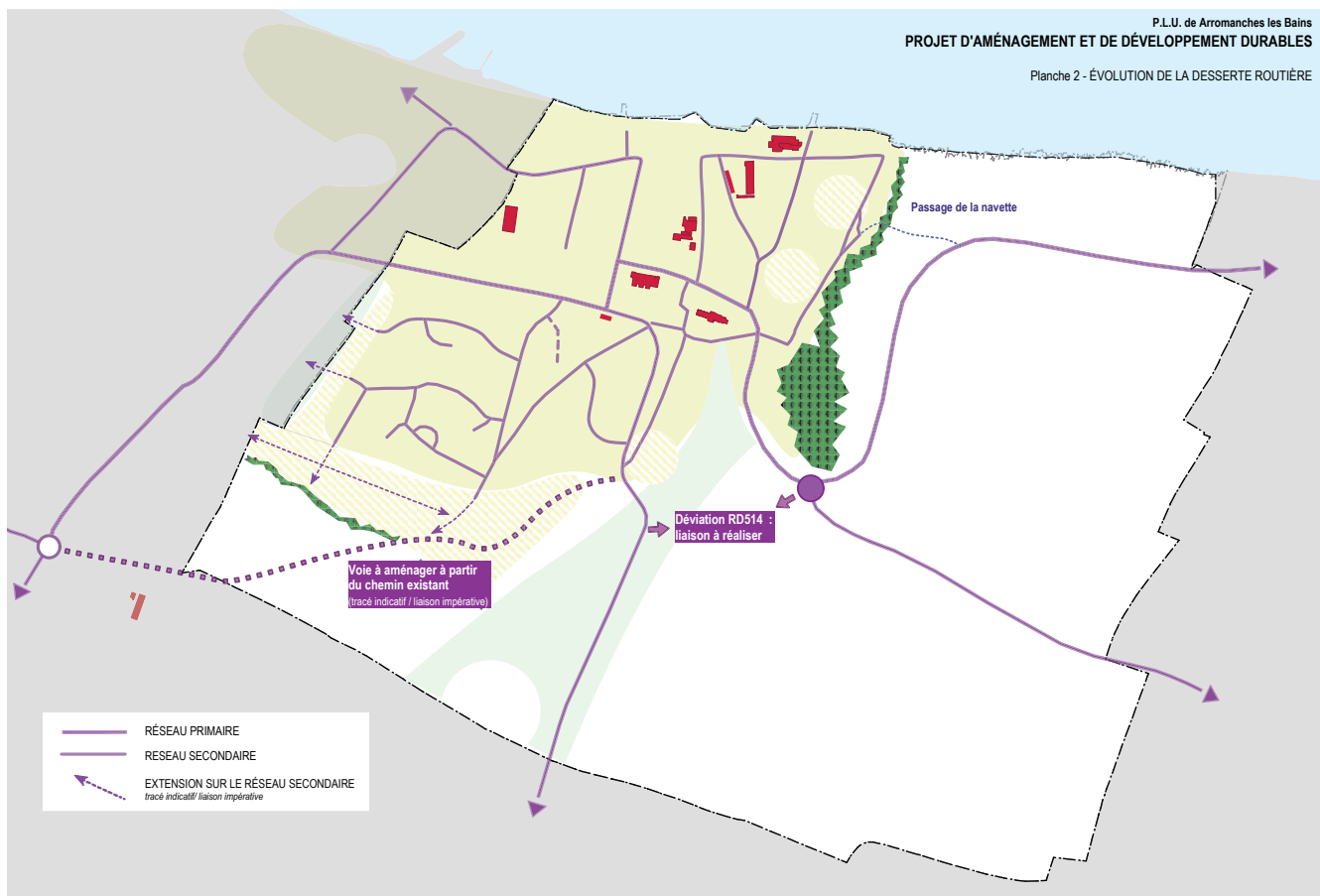
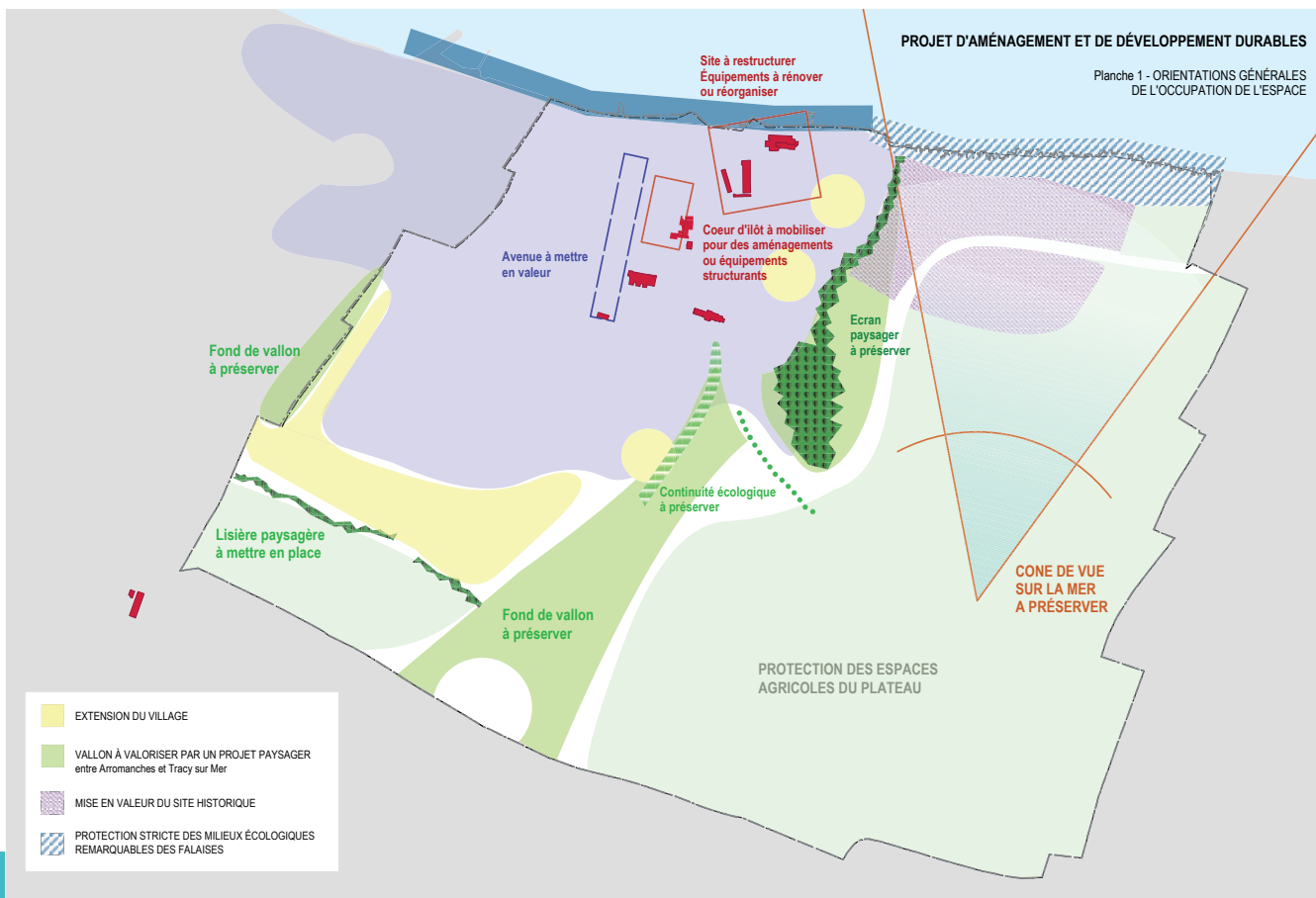


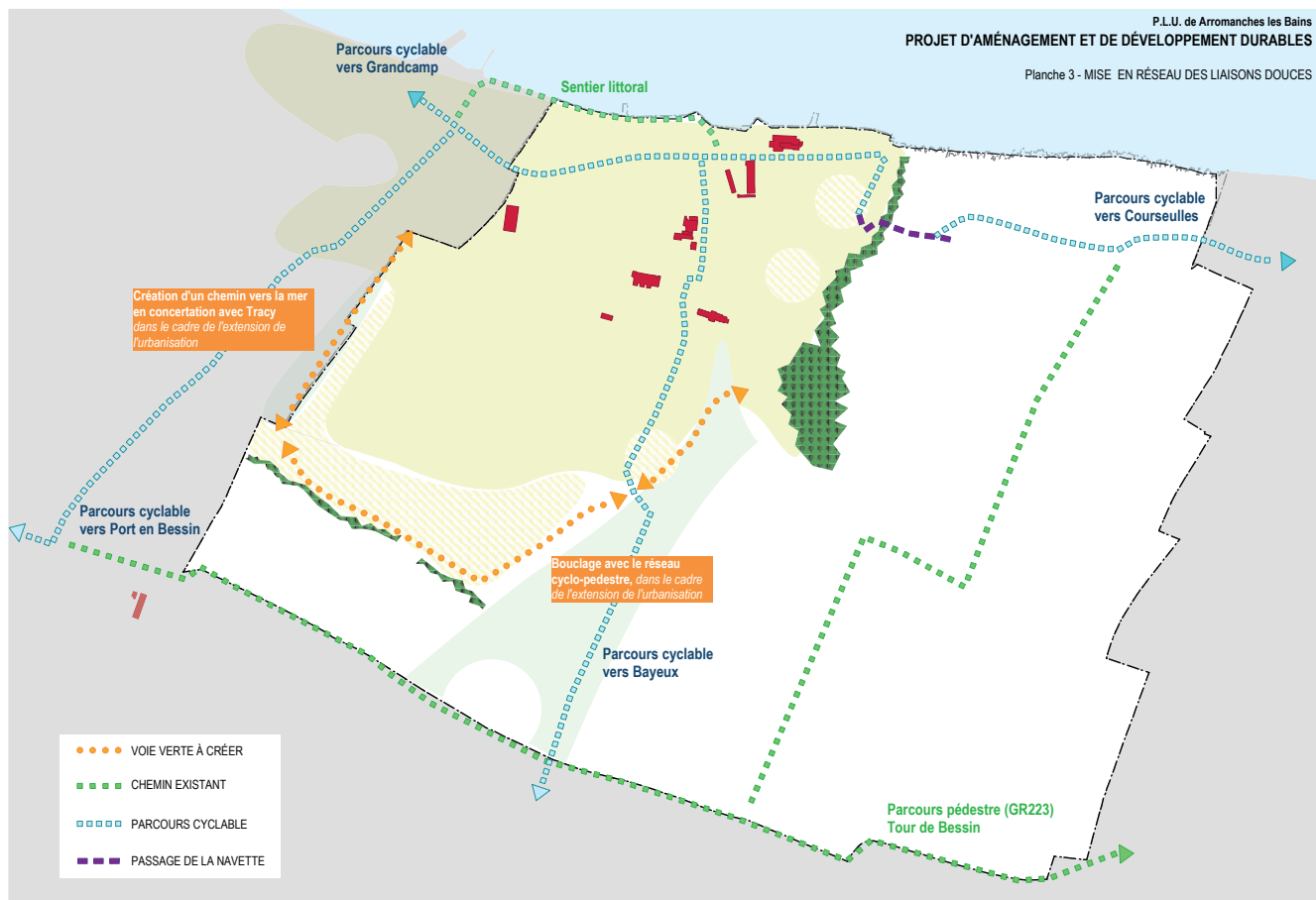
---

## ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

---

- PLANCHE 1 :  
Orientations générales de l'occupation de l'espace
- PLANCHE 2 :  
Évolution de la desserte routière
- PLANCHE 3 :  
Mise en réseau des liaisons douces







## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 30.07 /1980  
MODIFICATION N°1 approuvée le ..... 26.06 /1985  
POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 28.12 /2001

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **24 octobre 2014**

LE MAIRE  
Monsieur Patrick JARDIN

#### 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Le cadre réglementaire :

### ARTICLE L123-1-4 – Contenu des OAP

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*(...)*

*1- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

1

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.(...)»*

*Nota : Les deux dernières dispositions ne sont obligatoires que pour les PLUI.*

**Il est retenu de disposer :**

- Sur l'ensemble de la commune : d'une palette colorée
- Sur les zones d'urbanisation future : d'Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## PALETTE COLORÉE APPLICABLE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

### PALETTE DE COULEURS

Afin de conserver au paysage urbain son harmonie, sans tomber dans l'uniformité, il est retenu les gammes colorées suivantes pour les enduits de façades et les couleurs de menuiseries.

#### ENDUITS :

Les couleurs claires suivantes, illustrées par la gamme d'enduit d'un fabricant sont retenues :

- gris, neutre ou tirant vers le beige (sable) ou le rose ;
- beige, neutre ou tirant vers le gris, le rose ou l'ocre ;

source : Weber et Broutin



#### MENUISERIES EXTÉRIEURES :

La couleur des huisseries et menuiseries qui ne seraient pas en bois naturel sera choisie dans les nuances et tonalités rabattues et non-vives suivantes : blanc ou gris-clair, bleu, vert, rouge-sang.

##### Les Gris



##### Les Rouges

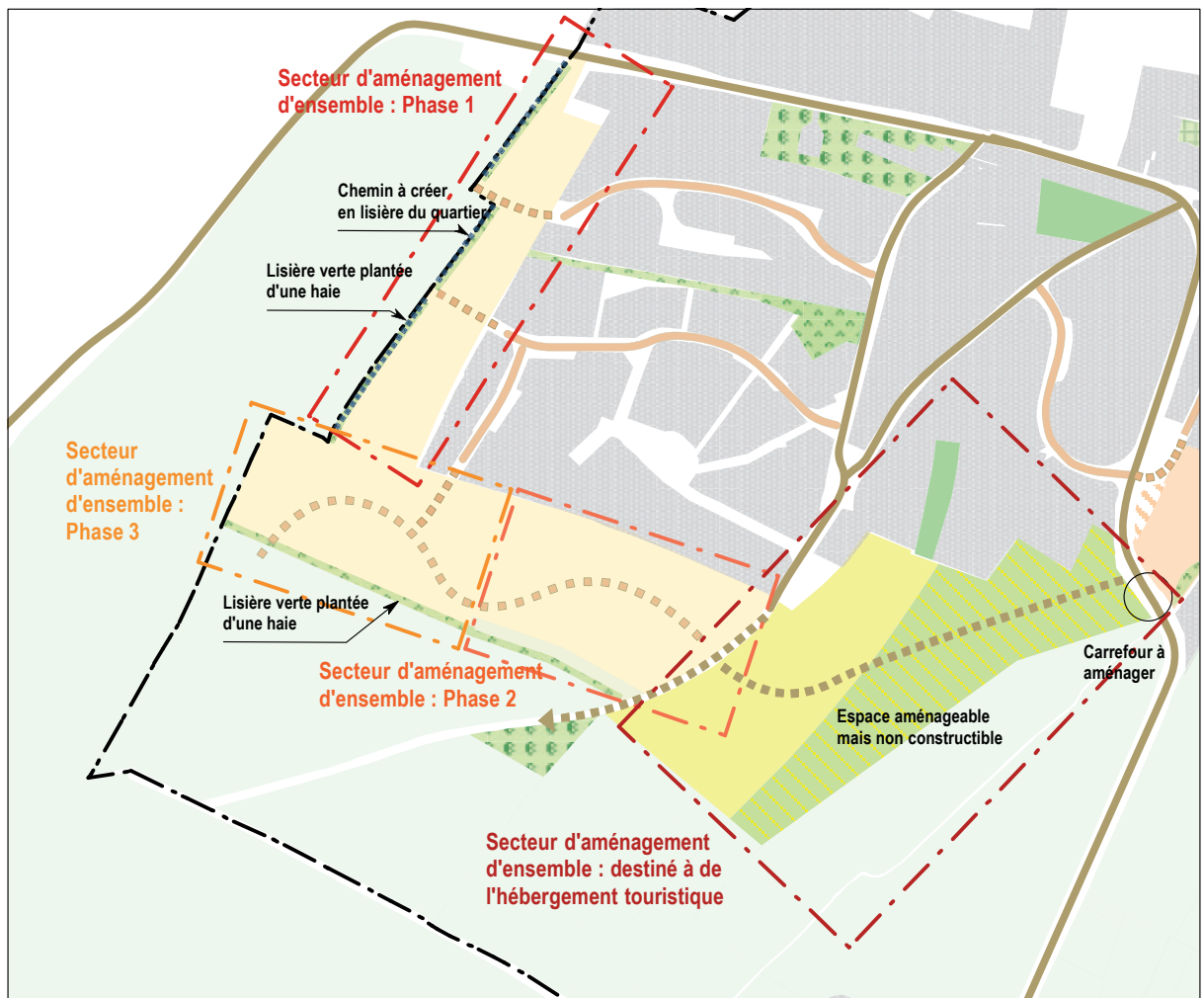


##### Les Verts



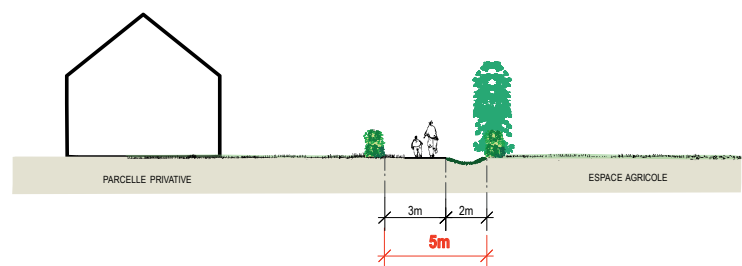
##### Les Bleus



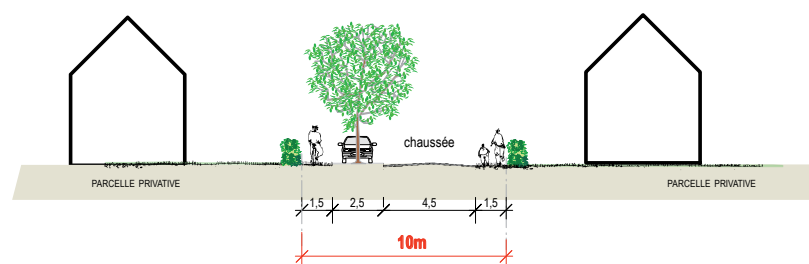


- SECTEUR BÂTI
- ESPACE AGRICOLE
- ESPACE VERT PRIVATIF
- ESPACE BOISÉ
- LISIÈRE VERTE À CRÉER OU À CONSERVER
- SECTEUR À URBANISER
- VOIE EXISTANTE
- VOIE À CRÉER (tracé indicatif / vois impérative)

#### COUPE DE PRINCIPE SUR LISIÈRE SIMPLE



#### COUPE DE PRINCIPE SUR UNE RUE DE QUARTIER





# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 1- EXTENSION SUD ET OUEST DU VILLAGE

### Typologie des logements et Densité d'urbanisation :

- L'urbanisation du secteur contribuera à la diversification de l'offre de logements sur le village
- La densité minimale moyenne nette, par opération d'aménagement, sera au moins égale à 15 logements par hectare.

### Mode d'aménagement et phasage de l'urbanisation :

Pour la cohérence de l'urbanisation et le bon dimensionnement des infrastructures, le secteur sera au plus divisé en quatre phase d'aménagement, correspondant chacune à un projet d'aménagement d'ensemble :

- une à l'ouest : elle s'appuiera sur les voies et réseaux existants dans les quartiers riverains ;
- une au sud-est : elle correspond à l'emprise destinée à l'accueil d'hébergement légers de loisirs ; elle suppose la création d'une nouvelle rue (en cohérence avec le PADD) ; La partie basse du secteur sera aménageable mais non urbanisable : elle pourra ainsi recevoir une nouvelle voie et des aires de stationnement ou des aménagements complémentaires à l'urbanisation de la partie haute sous réserve de la prise en compte du patrimoine écologique ;
- une ou deux au sud (en fonction de la réorganisation de la propriété foncière) qui devra précéder l'aménagement.

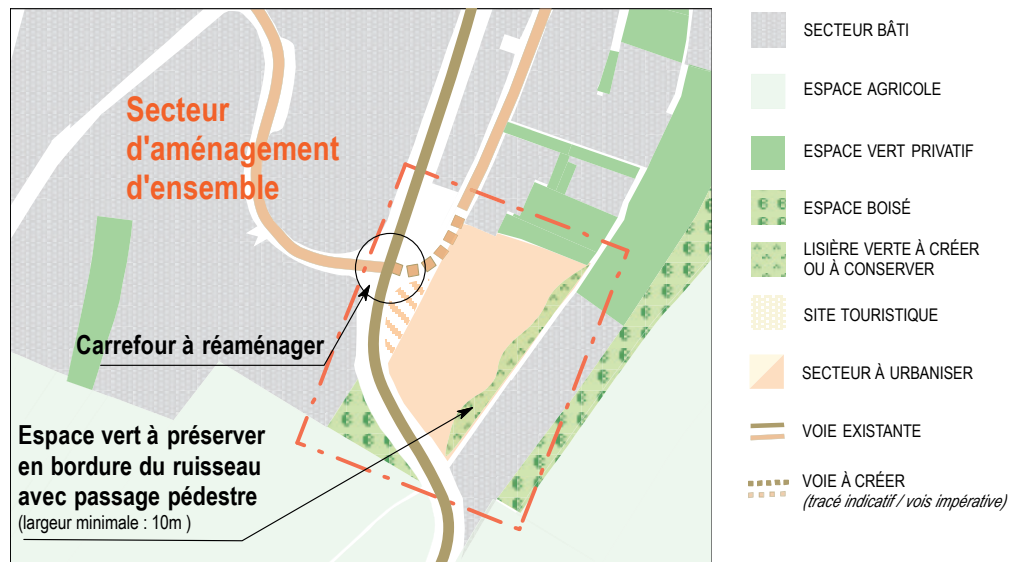
### Plantation des lisières d'urbanisation :

- En limite avec la plaine agricole, une haie bocagère d'essences variées à plusieurs strates sera plantée par l'aménageur ;
- Le long de la lisière ouest, elle comprendra un chemin pédestre, permettant de rejoindre le centre-ville (et le bord de mer) ;
- Le long de la lisière sud, elle comprendra un fossé (ou noue) pour éviter les ruissellements en provenance de la plaine agricole.

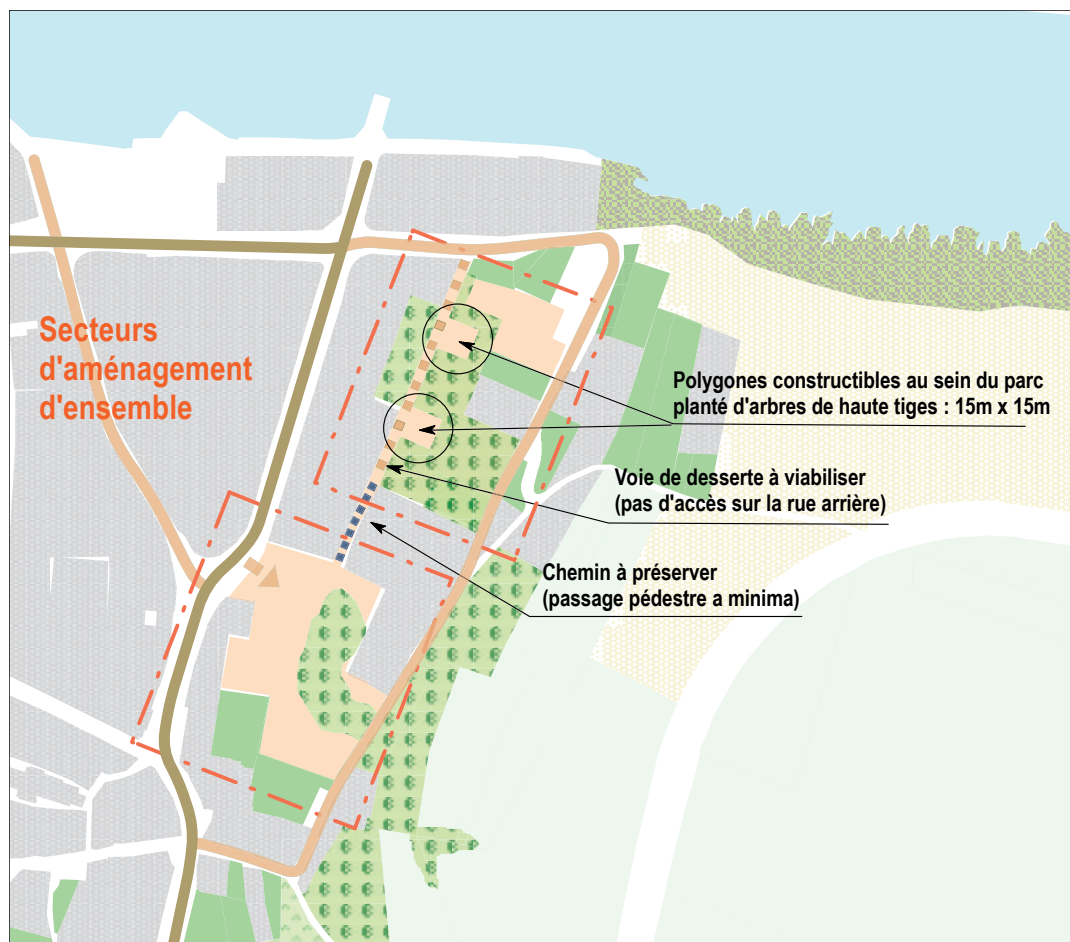
### Desserte :

- Le secteur ouest sera desservi (a minima) par le prolongement des voies du lotissement riverain, jusqu'à la limite communale.
- Le secteur sud sera desservi par une nouvelle rue aménagée dans le prolongement de la rue du Mezeray.
- Le secteur sud-est comprendra une rue qui reliera la Rue du Mezeray et la RD87 avec une emprise au moins égale à 15m.
- Pour la sécurité, le carrefour sur la RD87 sera aménagé .

## Entrée de ville sud-est



## Coteau est



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 2- ENTRÉE DE VILLE SUD-EST

### Typologie des logements et Densité d'urbanisation :

- L'urbanisation du secteur contribuera à la diversification de l'offre de logements sur le village
- La densité minimale moyenne nette, par opération d'aménagement, sera au moins égale à 15 logements par hectare.

### Mode d'aménagement :

- L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

### Aménagement paysager :

- Un espace vert commun sera préservé en limite de bordure du ruisseau du Petit Fontaine ; il recevra un chemin.

### Desserte :

- Pour la sécurité, le carrefour sur la RD87 sera réaménagé .

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 3- COTEAU EST

7

### Mode d'aménagement :

- L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, qui couvrira au moins un des deux secteurs, afin que soit réalisés la voirie et les réseaux nécessaires à la desserte des différentes parcelles du secteur.

### Aménagement paysager :

- Les nouvelles constructions seront implantées dans les espaces qui ne sont pas couverts par des plantations à préserver ou à créer.

### Desserte :

- Aucun accès ne sera réalisé à partir de la Rue Charles Laurent.
- Un accès pédestre (a minima) sera préservé entre les deux secteurs.





DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 30.07 /1980  
MODIFICATION N°1 approuvée le ..... 26.06 /1985  
POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 28.12 /2001

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **24 octobre 2014**

LE MAIRE  
Monsieur Patrick JARDIN

**3a - RÈGLEMENT**



# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

## ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de **ARROMANCHES LES BAINS (14)**.

## ARTICLE 2 : Rappel de dispositions spécifiques relatives à l'occupation des sols, applicables sur le territoire communal

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

### PERMIS DE DEMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de construction désignées sur le règlement graphique.

### DROIT DE PRÉEMPTION :

Le droit de préemption est institué sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

## ARTICLE 3 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE 4 : Glossaire

*Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.*

**Abattage** : (voir coupe) : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Acrotère** : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

**Affouillements et exhaussements de sol** : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

**Alignement** : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

**Annexes** (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ;

les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;

- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc.;
- etc.

**Architecture contemporaine** : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Attique** : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m.

**Baie** : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

**Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

**Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace ;

**Combles** : Ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture ;

**Composition urbaine particulière** : Est ainsi désigné une forme urbaine qui organise globalement le bâti autour des espaces collectifs, dont la qualité et l'insertion dans le site justifient une exception aux règles habituelles d'implantation sur les parcelles. Le recours à l'avis d'un expert : Architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architectes du CAUE, etc. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

**Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

**Égout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

**Existant(e)** : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

**Extension** : ajout à une construction existante ;

**Extension limitée** : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

**Habitations légères de loisirs (R111-31 du Code de l'Urbanisme)** : *"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."*

**Hauteur des constructions (mode de calcul):**

Sauf mention contraire dans un règlement de zone :

- Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Hauteur droite : Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut de l'acrotère.

**Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale

**Hôtel** (Article D311-4 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

**Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Limite séparative de propriétés : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de terrain (qui joint deux limites latérales) ;

**Lot** : terrain issu de la division d'un terrain ;

**Lotissement – (L442-1 du CU)** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. *Nota : L'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence mobile de loisirs** (Mobil Home) (R.111-33 du code de l'urbanisme) : Est regardé comme une résidence mobiles de loisirs un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Résidence service** : La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, seniors, de tourisme, etc.

**Résidence de tourisme (article D321-1 du code du tourisme) :**

*"la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".*  
Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

**Surface de plancher** : elle est définie par l'article R112-2 du code de l'urbanisme ;

**Sol naturel ou terrain naturel** : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

**Terrain ou unité foncière** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE  
U**

### **Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation**

*Cette zone correspond à des quartiers urbains où dominent les logements individuels et où la mixité fonctionnelle est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, s'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle.*

Elle est divisée en secteurs :

- **le secteur Ue** correspond aux espaces réservés à des équipements ou installations collectifs à vocation récréative et/ou touristique que l'on souhaite préserver au centre du village ;
- **le secteur Ud** couvre la partie littorale la plus dense du village ;
- **le secteur Uc** regroupe les quartiers pavillonnaires qui entourent le village ancien.
- **le secteur Ub** présente une forme urbaine et une densité intermédiaire entre les deux précédentes ;

### **Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. U.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En secteur Ue :

- l'hôtellerie ;
- l'habitat sous réserve des dispositions prévues en U2 ;

Sur l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'industrie ou d'agriculture ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les constructions sur sous-sol dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL, sous réserve des dispositions de l'article U2 ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;

### **Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. U.2**

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL :

- Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.



- Des sous-sol ne seront autorisés que s'ils se justifient, du fait de leur capacité de stockage (au moins une dizaine de véhicules) par la pénurie d'espace pour le stationnement en centre-ville ; ils seront alors techniquement adaptés au risque.

Dans les secteurs présentant des risques de glissement de terrain, tels qu'ils résultent de la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL :

- Après avoir fait réaliser des études géotechniques par un organisme compétent, les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et ouvrages qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs présentant des risques inondation par ruissellements, repérés sur le règlement graphique :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui présentent un rez-de-chaussée à un niveau inférieur à la côte de référence sont autorisés, si elle ne conduit pas à l'augmentation de la capacité d'accueil ou si elle contribue à la réduction du risque dans les niveaux inondables ;
- Toute nouvelle construction ou extension de construction présentera un rez-de-chaussée à un niveau au moins égal à celui de la côte de référence.
- La côte de référence est définie comme étant celle du niveau supérieur, du trottoir (de la chaussée qu'emprunte le ruissellement) devant la construction, auquel on ajoutera 0,20m.

#### **DE PLUS :**

Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

Logements : En Ue, seuls les logements nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations sont autorisés ;

### **Article U.3 Accès et voirie**

**Art. U.3**

#### **I - ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### **II - VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies aux caractéristiques adaptées à l'importance du trafic, à la destination des constructions et à l'approche des véhicules de service (véhicules de secours, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Les nouvelles rues (privées ou publiques) auront une emprise minimale de 6m.

Les nouvelles rues (privées ou publiques) en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

#### **Article U.4 Desserte par les réseaux**

**Art. U.4**

**I - EAU POTABLE :** le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Lors d'une opération d'aménagement, l'aménageur réalisera sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit de fuite après aménagement au plus égal à celui qui existait avant aménagement ; les eaux seront rejetées dans le réseau après traitement par des dispositifs adaptés (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.), pour éviter toute pollution en aval.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

#### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

*Supprimé par la loi ALLUR*

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. U.6**

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

##### En Ub :

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 4m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m. Elles peuvent cependant présenter un retrait moindre pour prolonger un front bâti, ou permettre l'extension limitée d'une construction existante, si elles ne portent pas atteinte à la sécurité des échanges.

Le long des autres voies, elles sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 2m et à une distance de leur axe au moins égale 4m.

En Uc :

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 4m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m.

Le long des autres voies, elles sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 2m et à une distance de leur axe au moins égale 4m.

En Ud :

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m.

En Ue :

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement :

- des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m ;
- des autres voies et chemins au moins égale à 3m ;

Dispositions particulières applicables sur l'ensemble de la zone :

---

1- Les dispositions précédentes ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
- ni à l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant.

2- La partie d'une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement de cette rue afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

3- *Sur le domaine public* : les constructions sont implantées à une distance de l'axe des chaussées des voies riveraines ouvertes à la circulation automobile au moins égal à 4m. Elles peuvent être implantées en bordure des autres voies (chemins pédestre, cyclables, promenade le long de la digue, etc.).

4- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

**Article U.7    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. U.7**

En Ub :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Cependant, une construction ou partie de construction peut être implantée en limite séparative de propriété si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère et est inférieure à 6m au faitage.

De plus,

- une construction ou partie de construction de plus grande hauteur peut être implantée en limite séparative de propriété si elle s'adosse à une construction existante sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge.
- une construction ou partie de construction est implantée à une distance des berges du ruisseau au moins égale à 5m.

En Uc :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m. Cependant, une construction peut être implantée en limite séparative de propriété si dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m.

En Ud :

Les constructions sont implantées soit en limite séparatives soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

En Ue :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Dispositions particulières applicables sur l'ensemble de la zone :

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2m.

**Article U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

En Ue : néant

Sur le reste de la zone :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, avec un minimum de 4m.

Cependant, cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m :

- en Ub et Uc : lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies ;
- en Ud : à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions, lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

**Article U.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

Néant.

**Article U.10 Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En Ub et Uc : Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 10m.

En Ud : Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9 m et une hauteur au faitage maximale de 14m.

En Ue : Néant.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. U.11**

I – en Ue

### **I – HARMONIE GENERALE**

Chaque projet d'aménagement justifiera de l'harmonie générale créée entre les constructions et les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, en proposant une gamme de couleurs et de matériaux compatible avec le paysage urbain et rural environnant.

Ainsi :

- les couleurs vives sont interdites ;
- les toitures seront de couleur ardoise, zinc ou gris foncé.

### **II - CLOTURES :**

Leur hauteur est limitée à 1,2m en bordure de voie et à 2m en bordure des limites séparatives. Elles seront constituées d'une haie, qui pourra être doublée par un dispositif à claire voie de type grillage ou lisses normandes.

### **III - AIRES DE STATIONNEMENT :**

Elles seront plantées et l'imperméabilisation des surfaces limitées (par l'emploi de matériaux de stabilisation des sols non imperméables, types dalles engazonnées, etc.).

II - Sur le reste de la zone

### **I – HARMONIE GENERALE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de constructions repérés sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme :

- les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.) Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des

constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

## II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

---

Les principaux matériaux de façades présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin : le bois gris naturel, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre clair, la pierre calcaire grège. De plus, pour les petites constructions (comme les abris de jardin par exemple), le vert sombre est aussi autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels précédents.

Les huisseries et menuiseries seront soit de couleur blanche, soit dans les teintes de bois clair, soit dans la gamme de teinte jointes aux Orientations d'Aménagement.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, zinc, gris foncé, brun, etc.). Les toitures avec combles auront l'aspect d'une toiture couverte d'ardoises ou de tuiles.

Cependant, lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau, ses extensions ou annexes pourront être recouvertes de la même façon (même matériau, même pose).

De plus

- les matériaux de toiture brillants sont interdits ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés ;
- les toitures terrasses sont seulement autorisées pour la couverture de volumes secondaires d'une construction ou pour la couverture d'annexes ;

## III- CLOTURES :

---

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie éventuellement doublée d'une haie.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) en l'absence de mur.

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Sur voie : Les murs ou éléments de clôture pleins auront une hauteur maximale de 0,80m.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

#### IV - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations (alignements d'arbres, haies, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues.

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES :

---

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

#### Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

Habitat : deux places de stationnement par logement.

Hôtellerie (dont résidence service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) : une place de stationnement par chambre, appartement ou unité hôtelière.

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger est de 5,00m x 2,50m rectangulaire. Si cela est techniquement possible, il sera aménagé un espace non-clos pour recevoir l'aire de stationnement.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

#### Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. U.13

- Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, .etc.) sont interdites.
- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.
- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

#### DE PLUS,

##### En Uc :

- il sera planté un arbre par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;
- les parcelles recevant de l'habitat, ou de l'hôtellerie (y compris les résidences service, résidences de tourisme ou résidences hôtelière) comprendront des espaces verts plantés d'arbres sur une surface au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière ;

En Ub et Ud : Néant

En Ue : La superficie en espaces verts plantés d'arbres de haute tige sera au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

*Pour information*

*Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

*Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. U.14**

*Supprimé par la loi ALLUR*

**Article U.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. U.15**

*Pas de dispositions*



# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AUc**

## Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension du village d'Arromanches (et de sa zone Uc). Elle sera équipée et aménagée dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## Article 1AUc.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AUc.1

Sont interdites :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'artisanat, d'industrie ou d'agriculture ;
- tout dépôt (ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, etc.) ;
- les carrières ;
- les constructions sur sous-sol dans les zones où existe un risque de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas de la DREAL, sous réserve des dispositions de l'article AU2 ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme ;

## Article 1AUc.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AUc.2

### 1°- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b).

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus. Ainsi, aucune opération d'aménagement sur une partie de la zone, ne pourra retenir des dispositions qui compromettent l'aménagement futur de l'ensemble de la zone ou qui renchérissent l'urbanisation des autres secteurs de la zone.

2°- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

3°- Dans les secteurs présentant des risques de glissement de terrain, tels qu'ils sont indiqués sur la carte réalisée par la DREAL : Après avoir fait réaliser des études géotechniques par un organisme compétent, les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et ouvrages qu'ils projettent à la nature des sols.

4°- Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols. Des

sous-sol ne seront autorisées que s'ils se justifient, du fait de leur capacité de stockage (au moins une dizaine de véhicules) par la pénurie d'espace pour le stationnement en centre-ville ; ils seront alors techniquement adaptés au risque.

### Article 1AUc.3 Accès et voirie

Art. 1AUc.3

→ voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Aucun accès ne sera autorisé rue Charles Laurent.

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de service (pompiers, enlèvement des ordures ménagères, etc.)

Les rues ouvertes à la circulation automobile (privées ou publiques) auront une emprise minimale de 6m. Les rues (privées ou publiques) en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour, sauf celle de moins de 50m de longueur ou desservant moins de quatre logements.

Les emprises publiques recevant un chemin pédestre ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement (*cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation*).

### Article 1AUc.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUc.4

**I - EAU POTABLE :** le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Lors d'une opération d'aménagement, l'aménageur réalisera sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit de fuite après aménagement au plus égal à celui qui existait avant aménagement ; les eaux seront rejetées dans le réseau après

traitement par des dispositifs adaptés (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.), pour éviter toute pollution en aval.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

#### **Article 1AUc.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUc.5**

*Supprimé par la loi ALLUR*

#### **Article 1AUc.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AUc.6**

Les constructions seront implantées à une distance :

- au moins égale à 8m de l'axe des voies existantes (avant aménagement) et ouvertes à la circulation automobile ;
- au moins égale à 3 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile. Ce retrait pourra être réduit ou supprimé en bordure de rues ou d'espaces collectifs créés au sein d'opérations d'aménagement, lorsqu'une composition urbaine particulière\* le justifiera ou lorsque le petit nombre de logements à desservir le permettra ;
- au moins égale à 2 m de l'alignement des autres voies (chemin) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

#### **Article 1AUc.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. 1AUc.7**

Les constructions seront implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m ; Ce recul pourra être réduit à 2m le long des limites internes à une opération d'aménagement, si la partie de façade en vis-à-vis ne comporte pas de baies.
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement est prévue par celle-ci.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

#### **Article 1AUc.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AUc.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, avec un minimum de 4m.

Cependant, cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m, à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux constructions, lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni aux piscines, ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AUc.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUc.9**

Pas de dispositions.

#### **Article 1AUc.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AUc.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les nouvelles constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et un étage en attique ou sous combles ; les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau de sol de plus d'un mètre ne sont pas compris.

Leur hauteur droite restera inférieure à 7m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AUc.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 1AUc.11**

##### **I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

##### **II-FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de façades présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin : le bois gris naturel, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre clair, la pierre calcaire grège. De plus, pour les petites constructions (comme les abris de jardin par exemple), le vert sombre est autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels précédents.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les huisseries et menuiseries seront soit de couleur blanche, soit dans les teintes de bois clair, soit dans la gamme de teinte jointes aux Orientations d'Aménagement.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, zinc, gris foncé, brun, etc.). Les toitures avec combles auront l'aspect d'une toiture couverte d'ardoises ou de tuiles.

De plus

- les matériaux de toiture brillants sont interdits.
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- les toitures terrasses sont seulement autorisées pour la couverture de volumes secondaires d'une construction ou pour la couverture d'annexes ;

### III- CLÔTURES :

---

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Sur voie : Les murs ou éléments de clôture pleins auront une hauteur maximale de 0,80m.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

### IV - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les parcs existants, le classement ne s'oppose pas à la création d'accès ou de chemins entre les arbres, dès lors que celle-ci ne suppose pas de coupe.

Les plantations (alignements d'arbres, haies, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues.

### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

---

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat ou d'hôtellerie comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

### Article 1AUc .12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

**Art. 1AUc.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il sera en particulier requis :

Habitat : deux places de stationnement par logement.

Hôtellerie (dont résidence service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) : une place de stationnement par chambre, appartement ou unité hôtelière.

Aménagement de quartiers sans voiture : chaque parcelle justifiera de la mise à disposition du quota exigé ; il pourra être réalisé entièrement ou pour partie sur une aire de stationnement collective.

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger est de 5,00m x 2,50m rectangulaire. Si cela est techniquement possible, il sera aménagé un espace non-clos pour recevoir l'aire de stationnement.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

#### **Article 1AUc.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. 1AUc.13**

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, .etc.) sont interdites. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

##### DE PLUS :

Les opérations d'aménagement prévoyant de l'habitat ou de l'hôtellerie comprendront un ou des espaces verts d'une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Ce quota d'espaces verts sera planté d'arbres-tiges. Il ne comprendra :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement -noues plantées,...- font partie intégrante des espaces verts d'agrément.

Pour être décompté, il ne devra pas contenir des espaces d'une superficie inférieure à 60m<sup>2</sup> (d'un seul tenant) ou de moins de 1m de largeur.

##### *Rappel :*

*Les haies seront plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,5 0m ; Les arbres le seront à une distance minimale de 2 m.  
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction sera égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

#### **Article 1AUc.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AUc.14**

*Supprimé par la loi ALLUR*

#### **Article 1AUc.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. 1AUc.15**

*Pas de dispositions*

## Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension du village d'Arromanches. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée lorsque les équipements à sa périphérie auront une capacité suffisante pour la desservir. Elle se divise en secteurs :

- **Les secteurs 2AUc** sont destinés à l'extension de la ville. Ils pourront recevoir des logements et/ou de l'hébergement touristique ainsi que tous commerces, équipements ou services compatibles avec ces destinations dominantes.
- **Le secteur 2AUv** est spécifiquement réservé aux espaces verts, aménagements paysagers collectifs et installations récréatives qui viennent agrémenter les occupations précédentes.

## Article 2AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

## Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites, et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;

## Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 2AU.2

1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION : Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, qui prendra en compte les orientations du PADD.

2- Sont néanmoins autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

- Les aménagements paysagers.

## Articles 2AU.3 à 2AU.5

*Pas de dispositions.*

## Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## Art. 2AU.6

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m.

**Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport  
aux limites séparatives**

**Art. 2AU.7**

Les constructions, installations ou équipements sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques, soit en limite séparative (si celle-ci n'est pas une limite avec la zone Uc) soit avec un retrait au moins égal à 3m.

**2AU.8 à 2AU.15**

*Pas de dispositions.*



## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

### **Rappel du caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

*Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*On y distingue un **secteur Am**, sur la partie du plateau qui devance le site historique, où toute nouvelle construction ou installation sera proscrite pour préserver le cadre paysager du site.*

### **Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. A.1**

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et infrastructures, dans la limite des autorisations de l'article A2 ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières ;

### **Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. A.2**

Sauf en Am :

- Les constructions et installations agricoles (ce qui ne comprend pas les logements) sont autorisées dans la limite des dispositions de l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article A.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Art. A.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### **Article A.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**Art. A.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par la SPANC.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique et la nature des sols le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

#### **III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:**

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article A.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. A.5**

*Supprimé par la loi ALLUR*

#### **Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. A.6**

Les constructions sont implantées à une distance :

- des routes départementales : au moins égale à 25m de l'axe ;
- des autres voies : au moins égale à 15m de l'axe ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à l'alignement ou en recul, en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future. Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de la construction sans

pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou en recul, en fonction de leurs nécessités techniques.

**Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. A.8**

*Pas de dispositions*

**Article A.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. A.9**

*Pas de dispositions*

**Article A.10 Hauteur maximale des constructions**

**Art. A.10**

*Pas de dispositions*

**Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

**Art. A.11**

**I – HARMONIE GENERALE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

**II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

---

Les principaux matériaux de façades présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin : le bois gris naturel, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre clair, la pierre calcaire grège. De plus, pour les petites constructions (comme les abris de jardin par exemple), le vert sombre est aussi autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels précédents.

Les huisseries et menuiseries seront soit de couleur blanche, soit dans les teintes de bois clair, soit dans la gamme de teinte jointes aux Orientations d'Aménagement.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, zinc, gris foncé, brun, etc. ).

De plus

- les matériaux de toiture brillants sont interdits ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés ;

### III - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations (alignements d'arbres, haies, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Les haies pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement. *Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

#### **Article A.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Art. A.12**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur les voies publiques.

#### **Article A.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs**

**Art. A.13**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

#### **Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. A.14**

*Supprimé par la loi ALLUR*

#### **Article A.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Art. A.15**

*Pas de dispositions*

## V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE  
N**

### **Rappel du caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

*Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non où l'intérêt des milieux naturels, la protection des ressources en eau et/ou la qualité des paysages justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.*

*On y distingue :*

- **des secteurs Nc** : ils prennent en compte les constructions présentes au sein de la zone dont on autorise l'extension limitée ;
- **un secteur Nm**, recevant le site mémoriel et les installations et aménagements nécessaires à sa mise en valeur ;

### **Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. N.1**

Les utilisations et occupations du sol suivantes sont interdites :

- le changement de destination des constructions existantes au profit d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt ;
- les nouvelles constructions et infrastructures, dans la limite des dispositions de l'article N2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (mobil home, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les nouvelles aires de stationnements bituminés ;

#### De plus :

- dans les zones d'affleurement de nappe, les nouvelles constructions avec sous-sol sont interdites.
- dans les zones inondables toute nouvelle construction ou extension de construction est interdite ;

## **Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. N.2**

Dans les zones de risque liés aux glissements de terrain : Après avoir fait réaliser des études géotechniques par un organisme compétent, les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les constructions et ouvrages qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones d'affleurement de nappe : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones inondables : Les infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs sont autorisées, sous réserve qu'elles soient étudiées de façon à ne pas aggraver le risque d'inondation ;

### **De plus :**

En Nc sont seulement autorisées :

- l'extension limitée des constructions existante à usage d'habitation (à la date d'approbation du PLU) sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifie et que la capacité des réseaux et voies existants le permette ;
- le changement de destination dans la limite des dispositions de l'article N1

En Nm sont seulement autorisées :

- Les aménagements légers et objets mobiliers, s'ils sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou du site historique, ainsi qu'à leur ouverture au public (aires de stationnement non bituminées, cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers dont stèles mémoriels, poste d'observation, installations sanitaires démontables, etc.) ;

Sur le reste de la zone : seules les utilisations et occupations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont aux conditions suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont destinés à des équipements d'infrastructures ou à des aménagements paysagers et s'ils sont sans effet sur la zone inondable ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sont ainsi autorisées celles qui sont nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- Les aménagements légers et objets mobiliers, s'ils sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ainsi qu'à son ouverture au public (aires de stationnement, cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, etc.) ;

## **Article N.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Art. N.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

**Article N.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques**

**Art. N.4**

**I - EAU POTABLE :** Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

**II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur ; *Elles seront contrôlées par la SPANC*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique et la nature des sols le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

**III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:**

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

*Supprimé par la Loi ALLUR*

**Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. N.6**

Les constructions sont implantées à une distance :

- Des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m de leur alignement ; Cependant lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie, il pourra être poursuivi;
- Des autres voies (chemin) : au moins égale à 2m de l'alignement ;
- Des cours d'eau : au moins égal à 10m de leurs berges ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à l'alignement ou en recul, en fonction de leurs nécessités techniques.

**Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. N.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou d'urbanisation future ou un cours d'eau. Sinon :

- le long d'un cours d'eau elle est implantée à une distance de ses berges au moins égale à 10m ;
- le long des autres limites, elle est implantée à une distance au moins égale à 4 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou en recul, en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. N.8**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

*Pas de dispositions*

#### **Article N.10 Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

En Nc :

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 11m au faitage.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Sur le reste de la zone : Pas de dispositions

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur**

**Art. N.11**

#### **I – HARMONIE GENERALE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

#### **II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :**

Les principaux matériaux de façades présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Bessin : le bois gris naturel, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre clair, la pierre calcaire grège. De plus, pour



les petites constructions (comme les abris de jardin par exemple), le vert sombre est aussi autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels précédents.

Les huisseries et menuiseries seront soit de couleur blanche, soit dans les teintes de bois clair, soit dans la gamme de teinte jointes aux Orientations d'Aménagement.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les toitures seront de couleurs sombres (couleur ardoise, zinc, gris foncé, brun, etc. ).

De plus

- Les matériaux de toiture brillants sont interdits ;
- Les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides, les panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés ;

### III- CLOTURES (Ne s'applique pas aux clôtures agricoles)

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Elles seront constituées de dispositifs à claire-voie éventuellement doublée d'une haie.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) en l'absence de mur.

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Sur voie : Les murs ou éléments de clôture pleins auront une hauteur maximale de 0,80m.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;

### IV - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations (alignements d'arbres, haies, parcs, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme seront préservées et entretenues. Les haies pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

*Elles devront alors faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du Code de l'Urbanisme.*

## **Article N.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

**Article N.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres,  
de plantations et d'aires de jeux et de loisirs**

**Art. N.13**

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

En Nc : Les parcelles comprendront un ou plusieurs espaces verts dont la superficie totale sera au moins égale à 50 % de la superficie de l'unité foncière ;

**Article N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. N.14**

*Supprimé par la loi ALLUR*

**Article N.15 Obligations en matière de performances énergétiques et  
environnementales**

**Art. N.15**

*Pas de dispositions*

## VI- ANNEXES

---

### **Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :**

#### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

#### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

#### R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

#### R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*

### **Rappel pour information :**

#### ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

#### L.111-3 : RECONSTRUCTION– RESTAURATION D'UN BATIMENT

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

**Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
  - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
  - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
    - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
    - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
  - g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
  - h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
  - j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
  - k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non,

attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

(...)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **LOI LITTORAL – ESPACES REMARQUABLES**

#### ARTICLE L146-6

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et

*lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.*

*En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.*

#### ARTICLE R146-2

*En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :*

*a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*

*b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

*c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

*-les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*

*-dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

*e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

*Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*