

# Plan Local d'Urbanisme

## Procédure de modification n°3

### 1. Rapport de présentation

#### 1.1. Notice de présentation

---

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du **21 décembre 2023**

Le Président, **Monsieur Joël BRUNEAU**

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure</b>	<b>3</b>
1.1.	Le contexte réglementaire	3
1.2.	Exposé des motifs de la modification du PLU	5
1.3.	A propos du non déclassement des zones AU inscrites au règlement graphique	5
<b>2.</b>	<b>Les modifications apportées et leurs justifications</b>	<b>7</b>
2.1.	Les modifications apportées au règlement	7
2.2.	La modification ou la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
2.3.	L'intégration du PPMR de la Basse Vallée de l'Orne au titre des servitudes	18
2.4.	La mise à jour de la liste des emplacements réservés	19
2.5.	La prise en compte du projet de création d'une réserve naturelle nationale sur les falaises jurassiques du Calvados au titre des annexes documentaires	19
<b>3.</b>	<b>Les pièces modifiées</b>	<b>21</b>
3.1.	Le règlement écrit	21
3.2.	Le règlement graphique	39
3.3.	Les OAP	46
3.4.	Le plan des servitudes	48
<b>4.</b>	<b>Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées</b>	<b>49</b>
<b>5.</b>	<b>Evolution du tableau des surfaces</b>	<b>50</b>

# 1. Le contexte réglementaire et l'objet de la procédure

## 1.1. Le contexte réglementaire

La **procédure de modification** du Plan Local d'Urbanisme de **Lion-sur-Mer** est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### Article L.153-31

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

#### Article L.153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

#### Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

#### Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

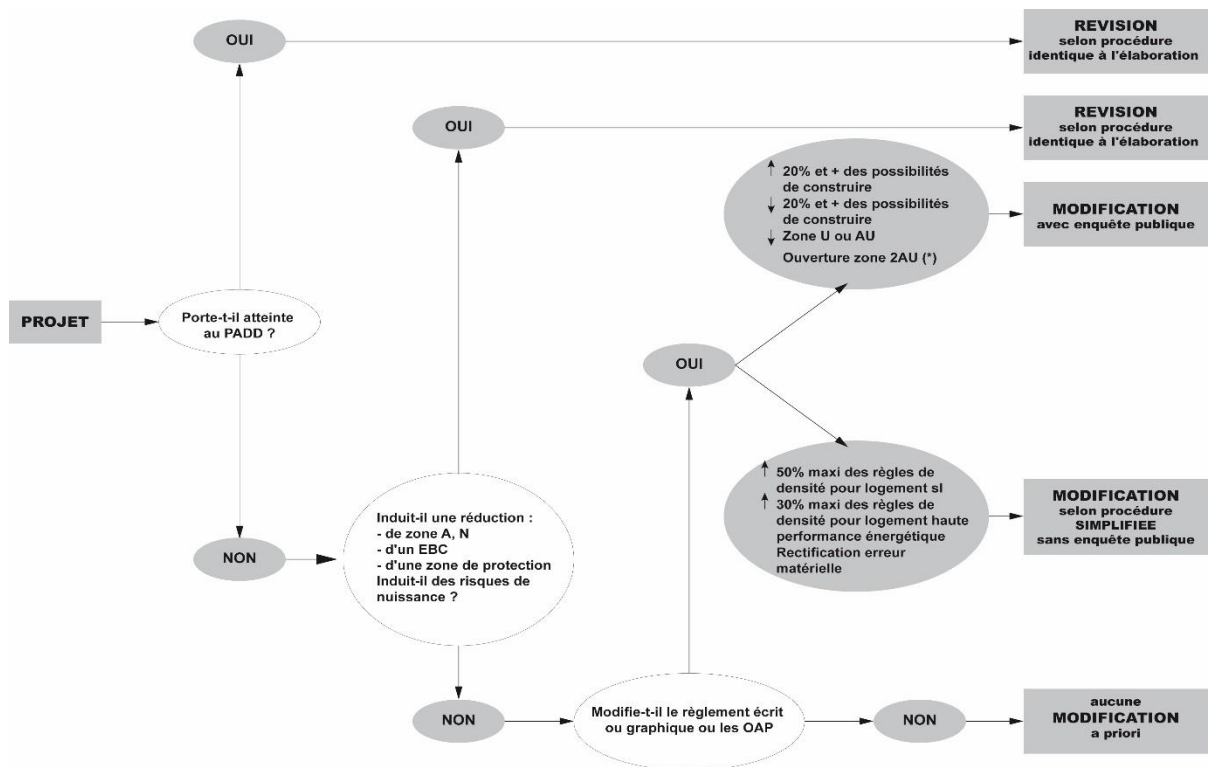
#### Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC),
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## Diagramme des procédures d'évolution du PLU



(\*) Depuis le 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis plus de 9 ans donne lieu à une révision générale du PLU

## 1.2. Exposé des motifs de la modification du PLU

Le projet de modification de PLU n°3 a pour objets :

### Concernant le règlement (écrit et graphique)

- la protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services existants en cœur de bourg,
- le reclassement en zone UC deux ensembles de terrains actuellement couverts par le secteur UCt afin d'y autoriser la réalisation de logements,
- le reclassement d'une aire de camping-cars en secteur UCt,
- le reclassement en zone UC de deux opérations d'habitat aujourd'hui réalisées et couvertes initialement par la zone 1AU,
- la suppression de la servitude de gel définie en secteur UAb et la conditionnalité des réalisations au respect des OAP définies,
- la modification des dispositions de l'article 4 de l'ensemble des zones,
- la modification des dispositions de l'article 6 des zones UA et UB,
- la modification des dispositions de l'article 7 du secteur UAa,
- la suppression du terme « alignement » des dispositions de l'article 7 du secteur UAb et de la zone UB,
- la modification des dispositions de l'article 10 de la zone UA,
- la modification des dispositions de l'article 11 des zones UA, UB, UC et de la zone 1AU,
- la modification des dispositions liées au stationnement en secteur UAa,
- la modification des dispositions de l'article 13 de la zone UC et de la zone 1AU,
- la protection de terrains cultivés en zone U en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- l'ajout d'une nouvelle définition au glossaire annexé au règlement,
- l'ajout d'une liste d'essences locales pour la réalisation des plantations exigées dans le règlement,
- la matérialisation de nouveaux bâtiments à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- la définition de dispositions spécifiques dans les secteurs argileux concernés par un aléa qualifié de moyen.

### Concernant les OAP

- la création de deux OAP, la première sur un secteur à forts enjeux situé en cœur de bourg, la seconde OAP sur un des secteurs reclassés en zone UC, et non maîtrisé par la collectivité,

### Concernant les servitudes d'utilité publique

- l'intégration du plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne au titre des servitudes d'utilité publique,

### Concernant les emplacements réservés

- la mise à jour de la liste des emplacements réservés,

### Concernant les annexes documentaires

- la prise en compte du projet de création d'une réserve naturelle nationale sur les falaises jurassiques du Calvados.

**Au vu des modifications et ajustements projetés, la procédure de modification aujourd'hui envisagée s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.**

## 1.3. A propos du non déclassement des zones AU inscrites au règlement graphique

Le PLU de Lion-sur-Mer approuvé le 26 janvier 2009 comporte plusieurs zones d'urbanisation différée (AU). Si l'objectif de la commune était initialement de déclasser ces zones – devenues aujourd'hui caduques suite à l'entrée en vigueur de la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 – et de les reclasser en zone agricole, il apparaît toutefois que les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'envisager ce déclassement dans le cadre de la présente procédure.

En effet, l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement*

*public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

L'article L.153-31 de ce même code indique pour sa part : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*(...)*

*Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*

**La suppression de ces zones revenant à modifier l'économie générale du PADD, il apparaît à la lecture de ces articles que seule une procédure de révision générale permettrait de déclasser lesdites zones.**

## 2. Les modifications apportées et leurs justifications

### 2.1. Les modifications apportées au règlement

#### 2.1.1. La protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services dans les secteurs UAa et UAb et la rue Bellin en particulier et sa matérialisation sur le règlement graphique

La **rue Bellin** constitue la **principale polarité commerciale** de la commune. S'ajoute au linéaire commercial caractéristique de cette rue d'autres linéaires plus ponctuels, bien qu'importants également (boulevards Carnot et Doumer, rue Docteur Arthur Opois...). Or, depuis quelques années, la commune observe la volonté chez certains propriétaires-bailleurs de transformer des rez-de-chaussée commerciaux en habitation. Une évolution qui s'est traduite dans les faits par la disparition de plusieurs locaux commerciaux préjudiciable en matière d'attractivité.

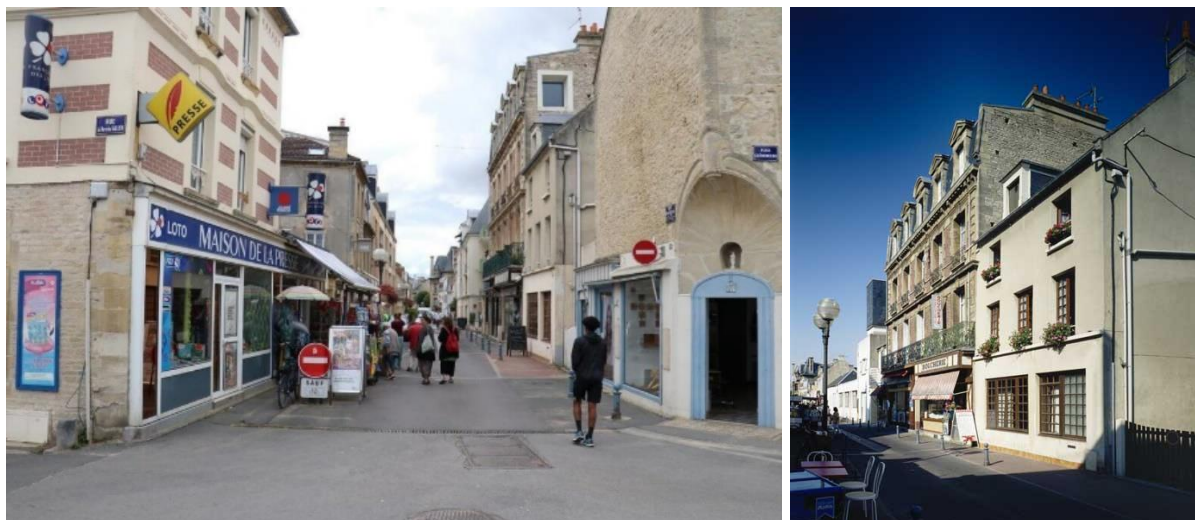


Figure 1 - La rue Bellin

Aussi, la commune souhaite-t-elle aujourd'hui mettre un frein à ce processus et entend-elle définir de nouvelles dispositions réglementaires de nature à limiter ces transformations d'usage, voire à les interdire. Pour ce faire, **le règlement graphique identifie désormais plusieurs axes** en vertu de l'application des dispositions de l'**article L.151-16 du code de l'urbanisme** qui dispose que : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. (...)* »

Les dispositions des **articles 1 et 2** des secteurs UAa et UAb sont également complétées dans ce sens (voir plus loin).

#### 2.1.2. La modification des dispositions de l'article 1 des secteurs UAa et UAb

Dans l'optique de protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services tel que matérialisé dorénavant sur le règlement graphique, les dispositions de cet article sont complétées en référence à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

L'article 1 des deux secteurs considérés dispose désormais que : « *Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce de détail et à des activités de service le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme est interdit. »*

#### 2.1.3. La modification des dispositions de l'article 2 des secteurs UAa et UAb

Dans la continuité des modifications introduites à l'article 1, l'article 2 des deux secteurs est complété comme suit « *Le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers. Ne sont toutefois*

*pas concernées les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage. »*

#### 2.1.4. Le reclassement de parcelles couvertes par le secteur UCt vers la zone UC

##### a) Le reclassement des parcelles AE 347 à 350

La commune voit sa population reculer depuis une quinzaine d'années environ. Entre 2007 et 2017, **la commune a ainsi enregistré la perte d'une centaine d'habitants** ; soit une décroissance de l'ordre de 0,8% par an. Cette évolution défavorable résulte de l'effet conjugué d'un double déficit, sur le plan migratoire d'une part (-0,5% par an), lié à son solde naturel d'autre part (-0,3% par an).

Au-delà, ce recul démographique s'accompagne également d'un vieillissement de la population. Ainsi, l'indice jeunesse de la commune était en effet de 0,61 en 2017, contre 0,69 pour le Calvados correspondant ici à un phénomène plus général, celui du **vieillissement accéléré des communes dites « littorales »**.

Pour rappel, l'**indice de jeunesse** est un **indicateur** (population des moins de 20 ans/population des plus de 60 ans) qui affiche le niveau de vieillissement de la population d'un territoire donné. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. Plus l'**indice** est faible au contraire, plus la population est âgée.

Une évolution négative qui n'est pas sans lien avec le rythme de la construction neuve de la commune, situé sensiblement en deçà de ses besoins réels.

Le point d'équilibre était de **19,5 logements par an** sur la **période 2007-2017** ce qui est considérable pour une commune de cette taille : la commune a ainsi réalisé **14,8 logements par an** sur cette période et a donc construit 4,6 logements de moins par an que le besoin nécessaire pour maintenir sa population à l'équilibre... expliquant ainsi la décroissance démographique enregistrée par cette dernière.

	2007 – 2017
Renouvellement du parc	- 13,2
Desserrement des ménages	14,7
Variations RS	12,1
Variations LV	5,8
<b>Point Mort</b>	<b>19,5</b>
Croissance démographique	- 4,6
Construction neuve	14,8

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat en vigueur a défini un objectif de production de **65 logements** pour la commune sur la période 2019-2024. ; soit, un objectif annuel de l'ordre de 13 logements.

Pour faire face à ces difficultés et répondre à l'insuffisance du rythme de la construction neuve (rétention foncière), la commune souhaite donc aujourd'hui reclasser les terrains susmentionnés en zone UC (une zone urbaine mixte à vocation d'habitat) afin d'y autoriser la réalisation de logements ordinaires ; le secteur UCt n'autorisant que les « *constructions, équipements et aménagements destinés aux activités touristiques, balnéaires et de loisirs.* » (extrait du règlement)

La commune souhaiterait que ce reclassement représentant **une surface de 8 300 m<sup>2</sup>** environ permette la réalisation d'une opération d'habitat individuel en cohérence avec le tissu environnant et tel que prévu par l'OAP créée dans le cadre de la présente procédure (voir plus loin).



Figure 2 - Ensemble des terrains concernés par le reclassement en zone UC

#### b) Le reclassement de la parcelle AH 454

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, la commune souhaite également reclasser la parcelle cadastrée AH 454, aujourd'hui également couverte par le secteur UCt. Précisions que ce terrain, qui accueille aujourd'hui le terrain d'honneur de football, ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement et de programmation, ce dernier étant de propriété communale.



Figure 3 - Terrain concerné par le reclassement en zone UC

D'une **surface de 12 000 m<sup>2</sup> environ**, ce terrain pourrait accueillir à terme une opération d'habitat collectif avec une dimension sociale affirmée.

### 2.1.5. Le reclassement d'une aire de camping-car en secteur UCt

La parcelle AC 146 d'une surface de 550 m<sup>2</sup> – situé le long du boulevard Carnot (D514) – est couverte à la fois par le secteur UAb et le secteur UBa. Ce terrain ayant été transformé depuis en aire équipée réservée à l'accueil de camping-car, la commune souhaite donc reclasser ce terrain en secteur UCt.



### 2.1.6. Le reclassement en zone UC de deux opérations d'habitat réalisées sous le régime d'une zone 1AU

Deux opérations d'habitat ont été réalisées en zone d'urbanisation future depuis l'entrée en vigueur du PLU :

- L'opération « **Les Vergers de la Mer** » comprenant 23 logements – dont 10 logements locatifs – livrée en 2018 et dont le terrain d'assiette était couvert pour l'essentiel par la zone 1AU ; la bande correspondant aux jardins partagés étant quant à elle couverte par le secteur 1AUj,
- L'opération « **Le Clos des Pins** » livrée en 2018 également et comprenant 20 logements intermédiaires locatifs et 10 maisons de ville en accession. Le terrain correspondant étant classé quant à lui en zone 1AU.

La présente procédure vise donc à reclasser en zone UC les deux opérations correspondantes.



### 2.1.7. La suppression de la servitude de gel définie en secteur UAb et la conditionnalité des réalisations au respect des OAP définies

L'article 2 du secteur en question comprend une disposition édictée en application de l'ancien article L.123-2 du CU (aujourd'hui recodifiée L. 151-41) dite « servitude de secteur de projet ». Cette servitude interdit toute nouvelle construction ou installation supérieure à 50 m<sup>2</sup> de SHON pendant une durée de 5 ans. Cette période de 5 ans étant aujourd'hui révolue, et la commune ayant progressé dans la définition de ses intentions et objectifs, il est décidé de supprimer cette disposition et de faire référence désormais à l'OAP définie sur le secteur correspondant.

L'article 2 est donc modifié et complété dans ce sens.

### 2.1.8. La modification des dispositions de l'article 4 de l'ensemble des zones

Pour faire suite aux observations de la MRAE, l'article 4 « Desserte par les réseaux » est complété et lie désormais les dispositions aux différents règlements mis en place par Caen la Mer :

- le règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais,
- le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Caen La mer.

Pour ce qui a trait à l'assainissement des eaux pluviales, le règlement dispose désormais que : « *Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation.* »

### 2.1.9. La modification des dispositions de l'article 6 des zones UA et UB

Afin d'optimiser le foncier sur lequel sont implantés la plupart des équipements publics de la commune, il est décidé de ne plus soumettre désormais ces derniers aux dispositions de l'article 6. Jusque-là, seules les constructions d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3 m étaient exonérées de l'application des dispositions définies.

Cette évolution offre désormais une faculté équivalente à celle définie en zone UC dont l'article 6 dispose déjà qu'un « *recul différent [est] autorisé lors de la création de groupes d'habitations et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.* »

### 2.1.10. La modification des dispositions de l'article 7 du secteur UAa

Cet article dispose qu'en cas de parcelle d'une largeur sur voie inférieure à 12 m, les futures constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Cette règle, destinée à préserver l'ordre continu des constructions qui caractérise le cœur historique de la commune, est jugée aujourd'hui très contraignante par la commune qui souhaite l'assouplir.

Aussi, dorénavant, n'est plus exigée que l'implantation sur une des deux limites, indépendamment de la largeur du terrain sur voie.

### 2.1.11. La suppression du terme « alignement » des dispositions de l'article 7 du secteur UAb et de la zone UB

Cet article utilise de façon inappropriée le terme « alignement » qui désigne la limite entre domaine public et domaine privé : « **hors bande de 15 m** : *alignement sur au moins une limite séparative latérale.* »

Afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la règle, le terme « alignement » est remplacé par le terme « implantation. »

### 2.1.12. La modification des dispositions de l'article 10 de la zone UA

Cet article module la hauteur des constructions selon que le projet se situe dans la bande des 15 m (bande de constructibilité principale) ou en dehors de cette bande (bande de constructibilité secondaire). Or, les dispositions actuelles limitent à 5,5 m la hauteur des façades dans la bande secondaire. Cette règle est jugée aujourd'hui trop contraignante au regard des nouvelles normes d'isolation des bâtiments qui se traduisent par une augmentation

de leur hauteur et des standards actuels d'habitabilité. Une règle qui rend aujourd'hui impossible l'édification de bâtiments de type R+1 dans la bande de constructibilité secondaire.

Il est donc décidé de porter cette hauteur maximale à 6 m.

### 2.1.13. La modification des dispositions de l'article 11 des zones UA, UB, UC et de la zone 1AU

#### a) La pente des toitures en zone UA et UB

La pente des toitures est imposée dans la bande des 15 m en zone UA (non réglementée en dehors), ainsi que dans l'ensemble de la zone UB. Le règlement dispose ainsi que les toitures devront avoir une pente minimum de 35°, sauf toiture en zinc ou cuivre qui autorise dans ce cas une pente inférieure. Cette disposition est jugée préjudiciable en raison de l'évolution des matériaux et de l'architecture résidentielle. Aussi, est-il décidé aujourd'hui de ne plus réglementer les toitures des constructions, qu'il s'agisse de leur pente ou des matériaux utilisés.

#### b) Les clôtures en zone UA, UB, UC et en zone 1AU

Les dispositions liées aux clôtures interdisent aujourd'hui divers matériaux (béton, préfabriqués...) pourtant de plus en plus utilisés dans l'architecture contemporaine. Afin d'assouplir la règle tout en encadrant les projets, il est décidé de supprimer la disposition actuelle et de la remplacer par la disposition suivante : « les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits. »

Plus aucun matériau n'est donc désormais proscrit.

#### c) Les essences locales

Le règlement fait référence à la notion de « haie d'essence locale. » Afin de faciliter la mise en œuvre des projets, l'annexe de ce document est donc complétée par une liste d'essences locales prescrites pour la réalisation des plantations. Un astérisque de renvoi à ladite annexe est ainsi créé à l'article 11 de chacune des zones concernées.

### 2.1.14. La modification des dispositions liées au stationnement en zone UA

Les dispositions relatives au stationnement sont relativement peu développées dans le document en vigueur.

Ainsi, le règlement édicte-t-il les normes suivantes en zone UA :

- 1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation,
- 1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services publics.

Afin de répondre aux spécificités de la zone UA (étroitesse des voies, densité importante du bâti...), il est décidé d'ajouter un cas particulier à l'article 12 de la zone : « *Dans les secteurs du centre ancien et historique correspondant à la zone UA, la création de logements et de commerces par rénovation/réhabilitation, changement de destination n'entraîne pas l'obligation de réaliser des stationnements, si l'impossibilité technique de les aménager sur la parcelle peut être démontrée.* »

De nombreux projets de ce type (réhabilitation, transformation d'usage...) ont dû être abandonnés pour non réalisation des places de stationnement exigées en dépit de leur infaisabilité sur le plan technique ; et ce, malgré l'intérêt qu'ils représentaient pour la collectivité. Cet assouplissement devrait donc être de nature à faciliter la mise en œuvre des projets de ce type dorénavant.

Les dispositions en cas de construction neuve restent quant à elles inchangées.

### 2.1.15. La modification des dispositions de l'article 13 de la zone UC et de la zone 1AU

Le règlement indique que 10% de la surface du terrain doit être réservé à la réalisation d'espaces verts communs. Cette proportion étant jugée faible au regard de la volonté de renforcement du couvert végétal qui est celle de la commune aujourd'hui, cette dernière souhaite aujourd'hui porter cette obligation à 20% en zone UC et 1AU.

### 2.1.16. La protection de terrains cultivés en zone U en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le projet de jardins partagés – baptisés Escarfeuille – a été initié en 2016, avec la collaboration de la municipalité qui a mis à disposition de l'association Lion environnement un terrain de 6 500 m<sup>2</sup> environ situé rue de Verdun. Le terrain en question regroupe les parcelles suivantes : AE 466, 476, 549 et 550 (partiellement).

Conçu et cultivé collectivement, ce jardin partagé permet ainsi de :

- découvrir et mettre en pratique des techniques de jardinage, des comportements respectueux de l'environnement,
- développer des activités pédagogiques en lien avec l'école et le centre de loisirs de Lion-sur-Mer,
- accueillir les habitants nouvellement arrivés dans le quartier et la commune,
- développer des projets liés à l'environnement, à caractère social et culturel.



Aussi, afin de marquer son engagement durable dans ce projet, la commune souhaite-t-elle aujourd'hui protéger ces jardins partagés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Pour rappel, l'article L.151-23 stipule que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

### 2.1.17. L'ajout d'une nouvelle définition au glossaire annexé au règlement

Le glossaire existant est complété par la définition du terme « palissade » cité à l'article 11 du règlement et posant problème dans son interprétation par les pétitionnaires.

### 2.1.18. La matérialisation de nouveaux bâtiments à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique identifie plusieurs bâtiments en application de l'ancien article L.123-1-7, aujourd'hui recodifié L.151-19. La commune étant confrontée aujourd'hui à l'appétit grandissant de certains opérateurs, elle a procédé à l'identification de nouveaux bâtiments qu'elle souhaite aujourd'hui protéger. Une précaution qui permettra ainsi d'éviter certaines opérations de démolition-reconstruction préjudiciables à ses yeux.

Ces bâtiments correspondent à des éléments singuliers du patrimoine bâti local participant à l'identité de la commune.

### 2.1.19. La définition de dispositions spécifiques dans les secteurs argileux concernés par un aléa qualifié de moyen

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est relativement significatif sur la commune, une large partie de la zone urbanisée étant aujourd'hui impactée par un aléa qualifié de moyen.

Les trois secteurs UCt reclassés UC et potentiellement concernés par des opérations d'habitat n'échappent pas non plus à ce phénomène comme l'illustre la cartographie ci-après.

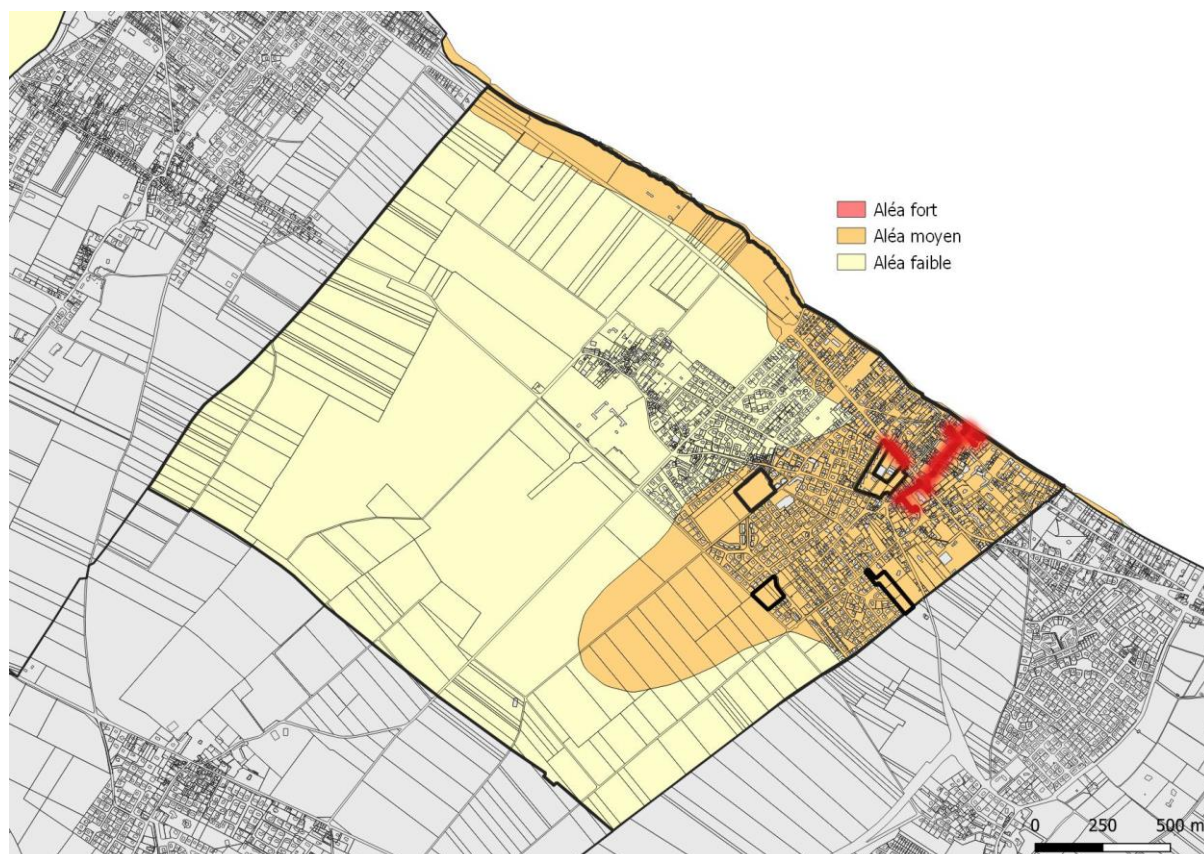


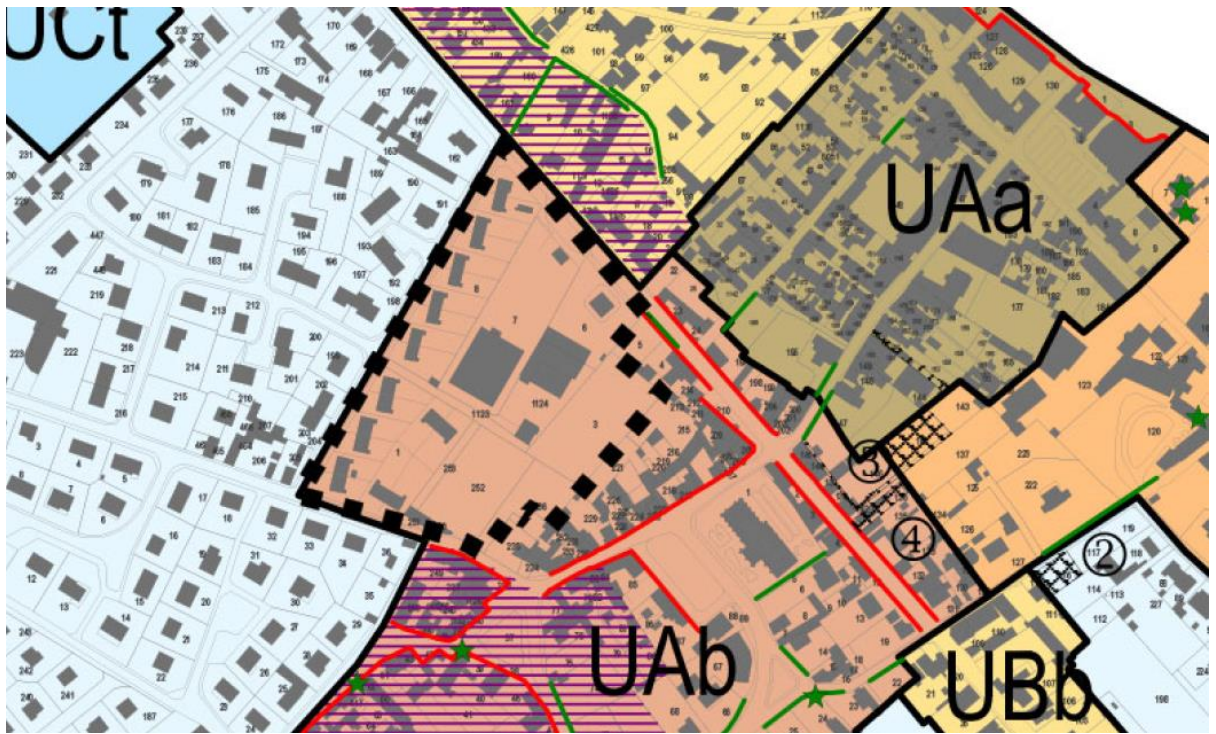
Figure 4 - Le risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune

En dehors du secteur AUx, toutes les zones et tous les secteurs du règlement graphique sont concernés par cet aléa qualifié de moyen. Les dispositions de l'article 2 des zones et secteurs impactés sont donc complétées afin de gérer au mieux cet aléa.

## 2.2. La modification ou la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

### 2.2.1. La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Paul Doumer

La commune a engagé de longue date une réflexion sur le devenir de l'îlot Paul Doumer qui s'est traduite au moment de l'élaboration du PLU par la création d'une **servitude de gel** en application de l'ancien article L.123-2 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des terrains constituant cet îlot.



----- Secteur de projet en application de l'article L.123-2 CU

Figure 5 - Extrait du règlement graphique en vigueur



Figure 6 - Servitude de gel (L.123-2 du CU)

Cette servitude – qui ne peut être instituée que pour une durée maximale de 5 ans – étant aujourd'hui caduque et le projet ayant été affiné depuis l'entrée en vigueur du PLU, la commune souhaite aujourd'hui traduire ses intentions dans une orientation d'aménagement et de programmation.

Une **première réflexion** a été lancée en 2016 et a été traduite sous la forme d'une première orientation d'aménagement qui n'a toutefois pas été jointe au dossier du PLU dans l'attente d'une validation définitive et du

positionnement de certaines parties-prenantes, dont Inolya propriétaire des « suédoises » longeant la rue de la Ferme.

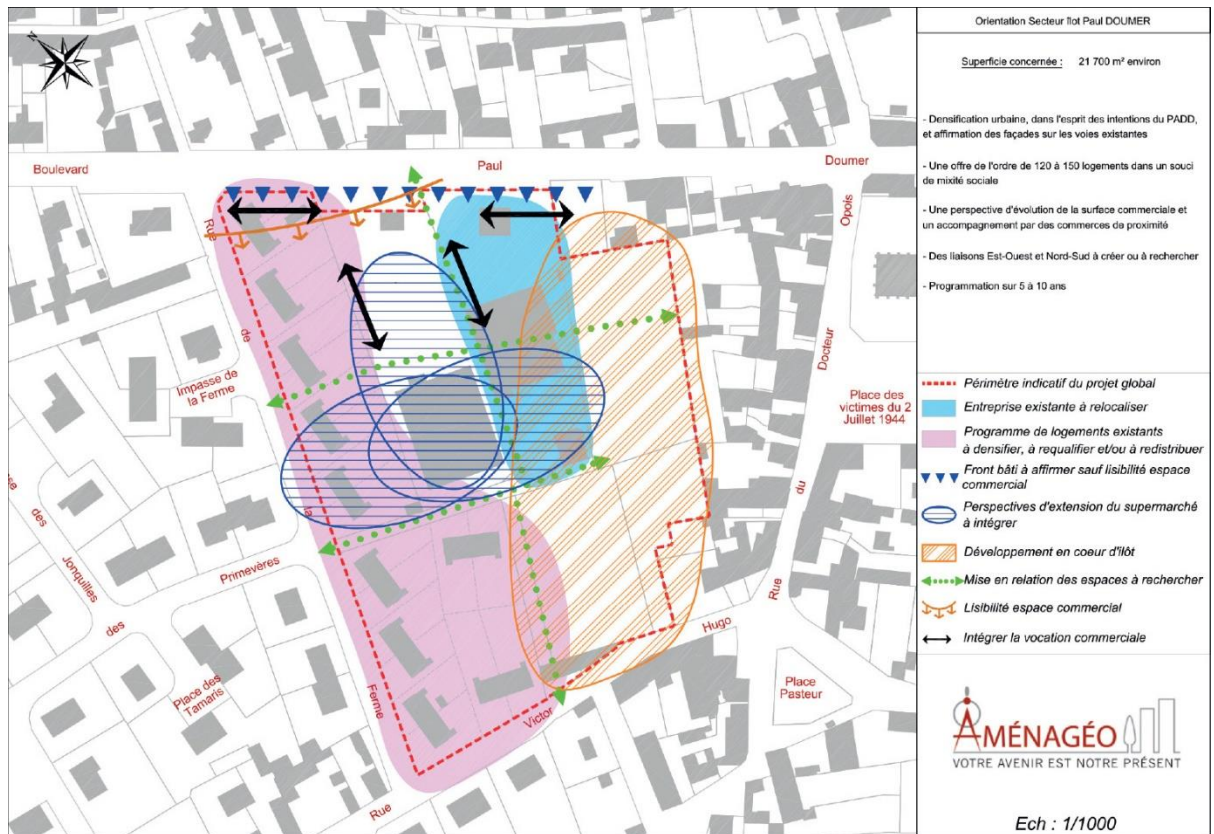


Figure 7 - Source : Aménagéo

Le projet ayant mûri depuis cette première déclinaison, la présente procédure vise donc à établir une nouvelle OAP prenant en compte les dernières évolutions et objectifs de la commune.

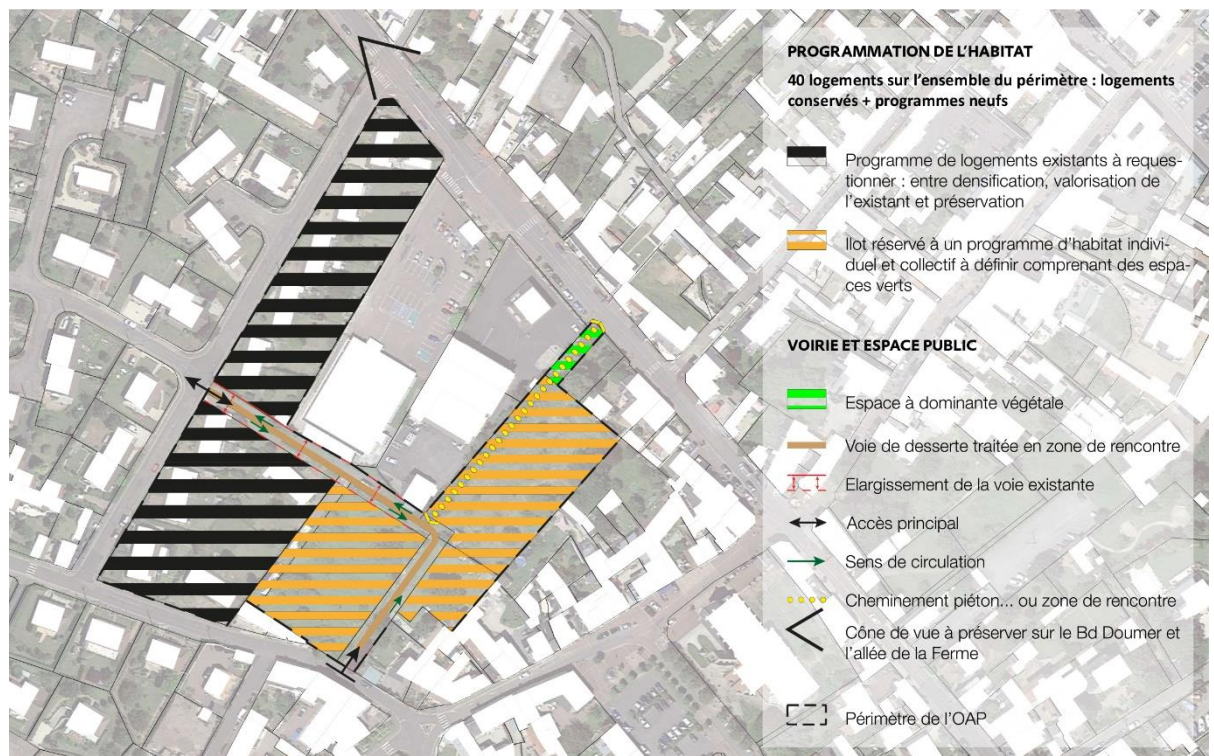


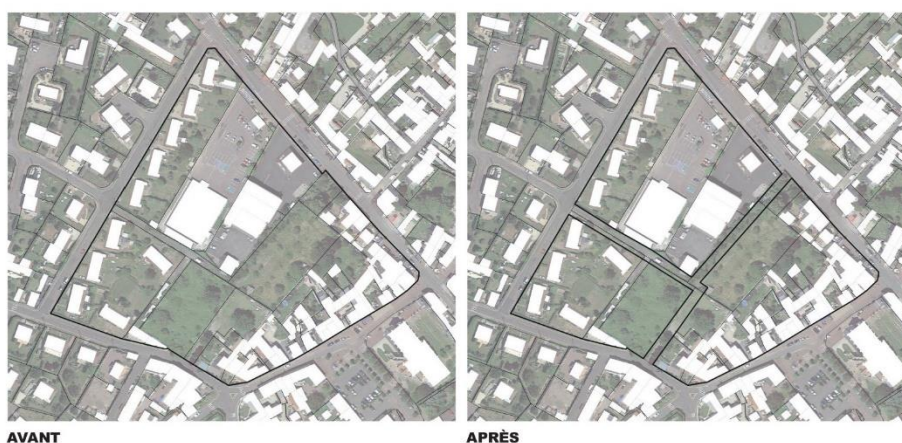
Figure 8 - Nouvelle OAP définie dans le cadre de la présente procédure

Le projet évolue très fortement par rapport à l'OAP aujourd'hui opposable, et ce en raison notamment de la conservation d'une partie du patrimoine d'INOLYA, destinée à être valorisée (isolation, réhabilitation...), et de l'exclusion des deux bâtiments d'activité qu'incluait le périmètre initial.

Le terrain d'assiette « opérationnel » n'offre désormais plus aucune façade sur voie – ni depuis le boulevard Paul Doumer, ni depuis la rue de la Ferme – en dehors d'une fenêtre relativement réduite depuis la rue Victor Hugo. Les deux îlots programmatiques apparaissent ainsi relativement enclavés.

L'un des objectifs de l'opération vise néanmoins à « casser » l'îlot existant afin de lui redonner une échelle plus adaptée au caractère du centre bourg.

L'éclatement de l'îlot et sa remise à l'échelle



L'éclatement tel qu'évoqué ci-dessus implique toutefois de réintégrer dans le périmètre opérationnel la parcelle AB 5 (non bâtie à ce jour) afin de permettre le prolongement du cheminement piéton défini ou de la voie de desserte des futures habitations individuelles traitée en « zone de rencontre » (voie partagée).

Tel qu'indiqué sur l'OAP modifié, la voie en impasse existante (allée de la Ferme) nécessite également son élargissement afin de garantir la desserte des futures constructions, sa largeur actuelle (4,8 m) ne permettant pas l'aménagement d'une voie en double sens. Enfin, toujours sur cette thématique de la desserte et de l'organisation viaire de l'opération, l'accès par la rue Victor Hugo sera aménagé en sens unique (sens entrant) compte-tenu du manque de visibilité sur le secteur.

Sur le plan programmatique, en application de la densité prescrite par le PLH 2019-2024, ce secteur devrait accueillir au minimum 27 logements environ, ce qui apparaît toutefois relativement faible au vu des objectifs de création d'une nouvelle centralité souhaité par la commune.

En outre, et toujours en appliquant une densité minimale de 20 logements à l'hectare, les 6 200 m<sup>2</sup> non bâtis à ce jour pourraient permettre d'accueillir 10 à 11 logements supplémentaires, venant s'ajouter aux 20 logements existants ; soit environ 38 logements à rapprocher ici de l'objectif de **40 logements** dans l'hypothèse où le parc d'Inolya resterait inchangé.

### 2.2.2. La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un interstice urbain rue de Verdun

Les parcelles **AE 347 à 350** étant reclassées en zone UC (contre un classement UCt avant modification), ce secteur d'une contenance de **8 300 m<sup>2</sup>** environ est donc susceptible à terme d'accueillir une opération d'habitat.

Aussi, afin de maîtriser au mieux son évolution en cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune souhaite-t-elle intégrer au PLU une nouvelle OAP. Une **quinzaine de logements** pourrait ainsi être créée.

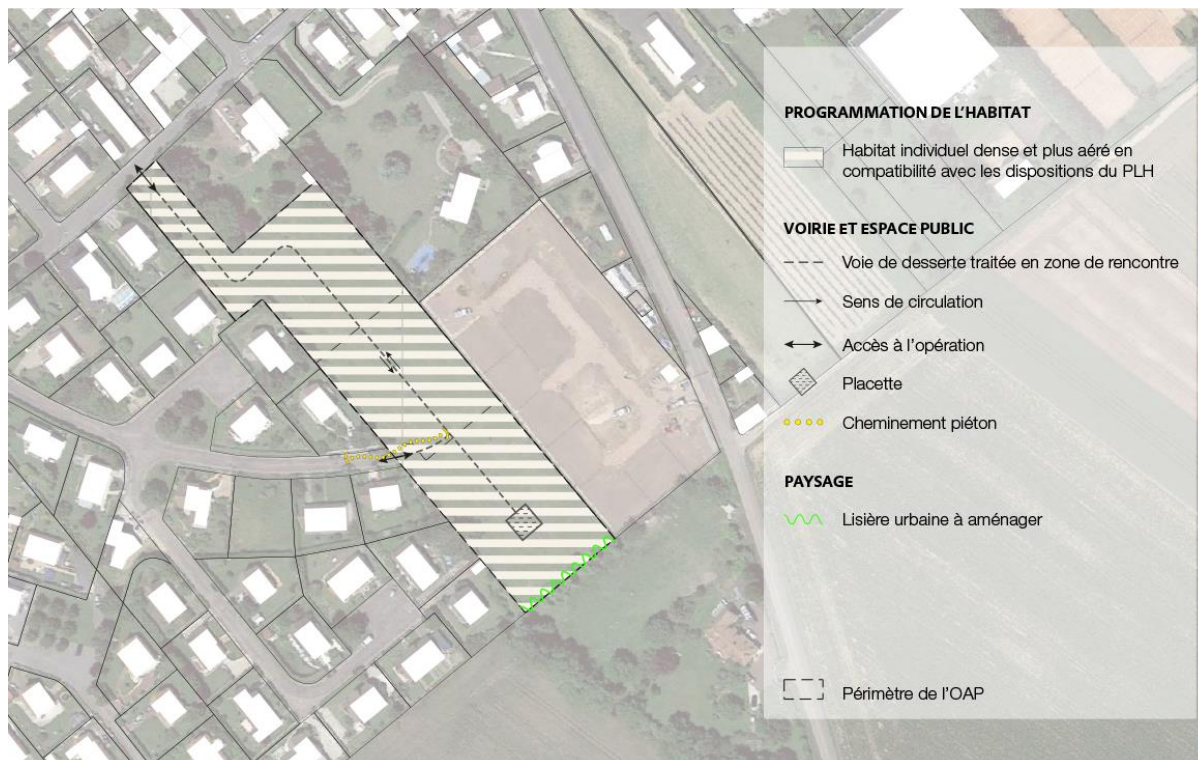


Figure 9 - La nouvelle OAP définie sur les parcelles AE 347 à 350

### 2.3. L'intégration du plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne au titre des servitudes d'utilité publique

Le Plan de Prévention Multi- Risques de la basse vallée de l'Orne a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2021.

Ce document abroge le PPR inondation de la basse vallée de l'Orne, approuvé le 10 juillet 2008.

Il régleme l'urbanisme au regard des risques naturels suivants :

- inondation par submersion marine (submersion marine, chocs mécaniques) avec prise en compte des conséquences du changement climatique,
- inondation par débordement de cours d'eau,
- érosion,
- migration dunaire.

Il concerne les communes de : Amfreville, Ranville, Bénouville, Blainville-sur-Orne, Colombelles, Hérouville-Saint-Clair, Mondeville, Caen, Fleury-sur-Orne, Louvigny, Bretteville-sur-Odon, Eterville, Verson, Fontaine-Etoupefour, Saint-André-sur-Orne, Feuguerolles-Bully et May-sur-Orne, Lion-sur-Mer, Hermanville-sur-Mer, Colleville-Montgomery, Ouistreham, Merville-Franceville-Plage, Sallenelles.

Le plan de prévention des risques valant servitude d'utilité publique, la présente procédure réintègre donc ce document au titre des pièces du dossier de PLU.

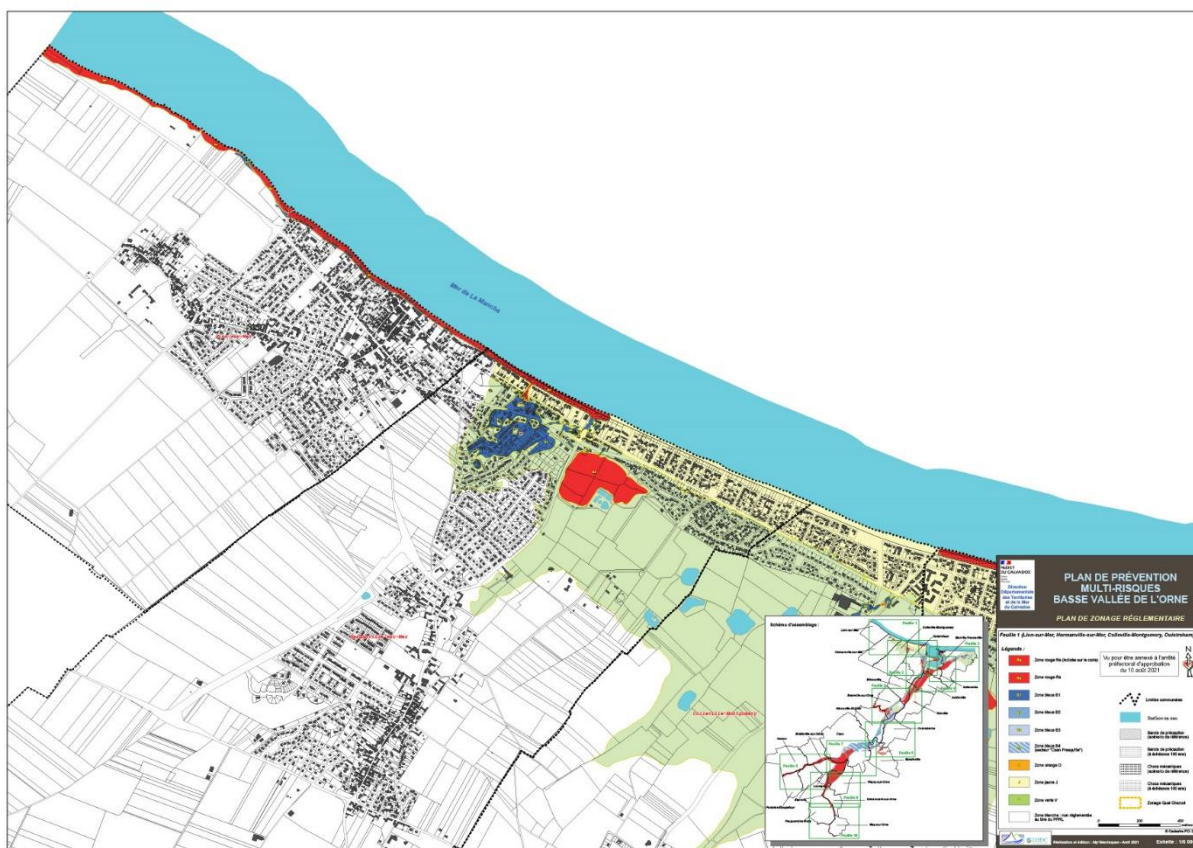


Figure 10 - Plan de zonage réglementaire du PPMR de la Basse Vallée de l'Orne

## 2.4. La mise à jour de la liste des emplacements réservés

Les aménagements correspondant aux emplacements réservés 1 à 4 ayant été réalisés, ces derniers sont supprimés du règlement graphique modifié.

L'actuel emplacement réservé n°5 et renuméroté 1, tandis qu'un nouvel emplacement réservé – numéroté 2 – est créé en cohérence avec la modification de l'OAP.

## 2.5. La prise en compte du projet de création d'une réserve naturelle nationale sur les falaises jurassiques du Calvados au titre des annexes documentaires

Sur le littoral calvadosien, il existe un ensemble de sites présentant des enjeux géologiques et paléontologiques de niveau national, voire international. En outre, les falaises abritent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial qui méritent d'être préservés par une gestion adaptée.

Ainsi, six secteurs ont été identifiés pour faire l'objet d'une protection forte. Le gouvernement a retenu ce projet de création d'une réserve naturelle nationale multisites dans le cadre de son plan Biodiversité présenté le 4 juillet 2018. La procédure de création de la réserve a été engagée par l'État en octobre 2019.

### Elle se déroule en 4 phases :

- Définition de l'avant-projet et concertation locale (2019-2021) ,
- Consultations réglementaires et enquête publique (2022) ,
- Consultations ministérielles (2023) ,
- Conseil d'Etat et publication du décret (2023) .

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 24 août 2022 à 10 heures au vendredi 16 septembre 2022 à 12 heures, soit pendant 24 jours consécutifs. A ce jour, la réserve naturelle n'a toutefois pas encore été instituée.

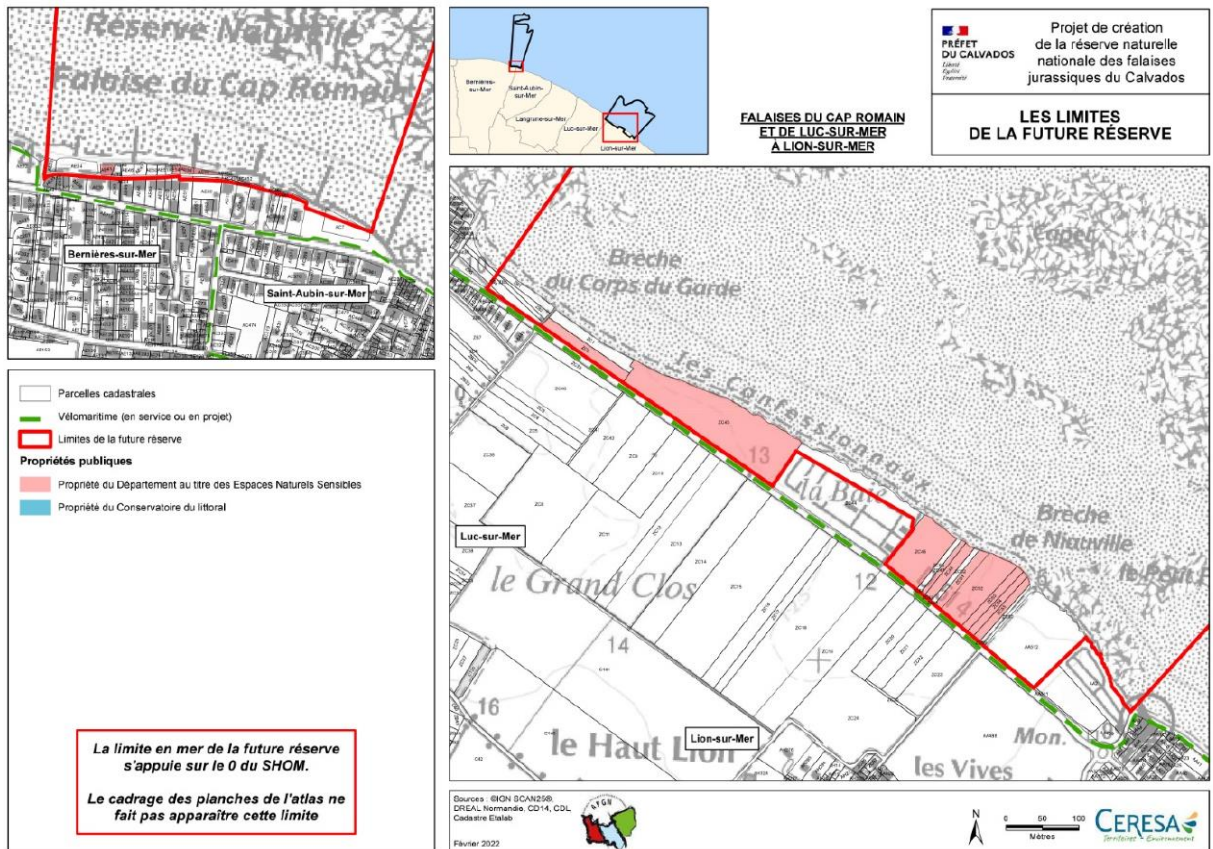


Figure 11 - Extrait du projet de création d'une réserve naturelle nationale sur les falaises jurassiques du Calvados

### 3. Les pièces modifiées

#### 3.1. Le règlement écrit

##### 3.1.1. Dispositions générales

Un nouveau paragraphe est créé :

#### 9. Linéaire commercial

Certains linéaires de rue des secteurs UAa et UAb repérés sur le règlement graphique sont concernés par les dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation de la diversité commerciale de certains secteurs.

Sur ces linéaires identifiés, le rez-de-chaussée doit être prioritairement affecté au commerce de détail et à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Y sont interdits :

- Le changement de destination des commerces et activités. Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux,
- La condamnation d'un accès aux logements situés aux autres niveaux,
- En cas d'absence, la création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

##### 3.1.2. Zone UA

#### a) Secteur UAa

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat,</li><li>- Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante,</li><li>- Constructions et extensions à usage agricole,</li><li>- Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat,</li><li>- Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2,</li><li>- Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),</li><li>- Habitations légères de loisirs,</li><li>- Les éoliennes.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat,</li><li>- Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante,</li><li>- Constructions et extensions à usage agricole,</li><li>- Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat,</li><li>- Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2,</li><li>- Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),</li><li>- Habitations légères de loisirs,</li><li>- Les éoliennes,</li><li>- <b>Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce de détail et à des activités de service le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.</b></li></ul>
<b>Observation</b>		
L'article 1 du secteur UAa fait désormais référence à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.		

<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li> <li>- Le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers. Ne sont toutefois pas concernées les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage,</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>L'article 2 du secteur UAa fait désormais également référence à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et encadre la destination des rez-de-chaussée des futurs bâtiments. Des dispositions sont également définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p>		

<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		
	<p>Alignement ou recul 2 m mini Recul imposé au plan pour le front de mer Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics</p> <p><b>Bande de 15 m</b> : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m</p>	<p>Alignement ou recul 2 m mini Recul imposé au plan pour le front de mer Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics</p> <p><b>Bande de 15 m</b> : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, <b>ni pour les équipements publics</b></p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Les équipements publics ne sont plus soumis désormais aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p>		

<b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		
	<p><del><b>Bande de 15 m</b> : implantation sur les 2 limites séparatives, sauf largeur de parcelle supérieure à 12 m : dans ce cas, implantation sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies et sauf extension d'une habitation existante non implantée sur 2 limites séparatives.</del></p>	<p><b>Bande de 15 m</b> : implantation obligatoire sur une des deux limites séparatives latérales</p>

	<p>Mur de clôture sur rue si le bâtiment en limite de voie ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie.</p> <p><b>Hors bande de 15 m : alignement</b> sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative.</p> <p>Façade ne jouxtant pas la limite séparative : retrait minimum égal à la hauteur en cas de vues directes et retrait minimum de 4 m dans les autres cas.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m.</p>	<p>Mur de clôture sur rue si le bâtiment en limite de voie ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie.</p> <p><b>Hors bande de 15 m : implantation</b> sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative.</p> <p>Façade ne jouxtant pas la limite séparative : retrait minimum égal à la hauteur en cas de vues directes et retrait minimum de 4 m dans les autres cas. <b>Pour les parcelles dont la surface est inférieure à 450 m<sup>2</sup>, le retrait minimum est porté à 2 m.</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m.</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>L'obligation d'implantation sur les deux limites séparatives latérales en cas de largeur de parcelle sur voie inférieure à 12 m est supprimée. L'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives – en cas de retrait de la construction – est également assouplie pour les terrains de petite taille (2 m minimum pour les terrains dont la surface est inférieure à 450 m<sup>2</sup>).</p> <p>Enfin, le terme « alignement » étant inapproprié – indiquant la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées – il est remplacé par le terme « implantation. »</p>		

<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>		
	<p><b>Bande de 15 m (h1) :</b> 15 m maximum total</p> <p><b>Hors bande de 15 m (h2) :</b> 5,5 m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total</p>	<p><b>Bande de 15 m (h1) :</b> 15 m maximum total</p> <p><b>Hors bande de 15 m (h2) :</b> 6 m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>La hauteur maximale des façades hors bande des 15 m est portée à 6 m (contre 5,5 m aujourd'hui), les règles de hauteur actuelles ne permettant pas la réalisation de constructions de type R+1 dans la bande de constructibilité secondaire.</p>		

<b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b>		
	<p>(...)</p> <p><b>Toits dans la bande de 15 m :</b> <b>minimum 35° ; inférieur si zinc ou cuivre</b></p> <p><b>Toits hors bande de 15 m :</b> pas de pente imposée</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <b>panneaux-bétons-ou autres-éléments-préfabriqués-interdits.</b></p>	<p>(...)</p> <p><b>Toits dans la bande de 15 m :</b> <b>pas de pente imposée</b></p> <p><b>Toits hors bande de 15 m :</b> pas de pente imposée</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <b>les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.</b></p>

	<p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <del>Panneaux bétons préfabriqués interdits,</del></li> <li>• <del>Les palissades en panneaux bois sont autorisées en limites séparatives sauf pour les clôtures sur rue ou en limite d'espace public,</del></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul>	<p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essence locale (*),</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <b>Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</b></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>(*) Voir annexe</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Les dispositions sont assouplies concernant les toitures dans la bande des 15 m. Aucune pente, ni matériau, ne sont désormais indiqués. De la même façon, les panneaux bétons et autres matériaux préfabriqués ne sont plus interdits à la condition que les matériaux qui ne seraient pas conçus pour rester apparents soient recouverts d'un enduit, qu'il s'agisse des clôtures sur rue ou des clôtures en limites séparatives. Dans le même esprit, les palissades en bois ne sont désormais plus interdites, qu'elles soient édifiées en limite séparative ou en limite du domaine public.</p> <p>Enfin, le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.</p>		

<p><b>Article 12 – Stationnement</b></p>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation,</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation,</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs,</li> <li>- <b>la création de logements et de commerces par rénovation/réhabilitation, changement de destination n'entraîne pas l'obligation de réaliser des stationnements, si l'impossibilité technique de les aménager sur la parcelle peut être démontrée.</b></li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>Afin de répondre aux spécificités du secteur UAa (étroitesse des voies, densité importante du bâti...), les obligations en matière de stationnement sont assouplies en cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant. De nombreux projets de ce type (réhabilitation, transformation d'usage...) ont en effet dû être abandonnés pour ce motif malgré l'intérêt qu'ils représentaient pour la collectivité. Les dispositions en cas de construction neuve restent quant à elles inchangées.</p>		

## b) Secteur UAb

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat,</li> <li>- Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante,</li> <li>- Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat,</li> <li>- Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2,</li> <li>- Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),</li> <li>- Habitations légères de loisirs,</li> <li>- Les éoliennes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat,</li> <li>- Constructions ou changement d'affectation à usage industriel non liée à l'extension d'une activité existante,</li> <li>- Installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat,</li> <li>- Carrières, affouillements et exhaussements non visés à l'article 2,</li> <li>- Stationnement de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),</li> <li>- Habitations légères de loisirs,</li> <li>- Les éoliennes,</li> <li>- Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés au commerce de détail et à des activités de service le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour le secteur 1UAa, l'article 1 du secteur UAb fait désormais référence à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.</p>		

<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre</li> <li><del>- Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L123.2 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 50m<sup>2</sup> de SHON est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée.</del></li> <li>- Extension et construction de bâtiments agricoles liés à l'activité existante sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li> <li>- Les constructions et installations autorisées dans le secteur à la condition d'être compatibles avec les OAP définies,</li> <li>- Extension et construction de bâtiments agricoles liés à l'activité existante sous réserve d'être compatibles avec l'habitat,</li> <li>- Le long des linéaires identifiés sur le règlement graphique en application des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le rez-de-chaussée doit prioritairement être affecté au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un service public ou d'intérêt collectif accueillant des clients ou des usagers. Ne sont toutefois pas concernées les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès aux étages ou au stationnement, locaux techniques ou de gardiennage,</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>

<p><b>Observation</b></p> <p>L'article 2 du secteur UAb fait également référence à l'ancien article L.123-2 du code de l'urbanisme (recodifié L.151-41) et encadre la destination des rez-de-chaussée des futurs bâtiments. La référence au secteur de projet défini dans le cadre de l'ancien article L.123-2 du code de l'urbanisme est supprimée, ce secteur étant aujourd'hui caduc. Il est dorénavant fait mention de l'OAP définie sur ledit secteur et de l'obligation de compatibilité qu'elle induit. Enfin, des dispositions sont également définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p>		

<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		
	<p>Alignement ou recul 2 m mini Recul imposé au plan pour le front de mer Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics</p> <p><b>Bande de 15 m</b> : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m</p>	<p>Alignement ou recul 2 m mini Recul imposé au plan pour le front de mer Mur de clôture en cas de recul ; non obligatoire pour les commerces et équipements publics</p> <p><b>Bande de 15 m</b> : entre 2 bâtiments existants, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, <b>ni pour les équipements publics</b></p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour le secteur UAa, les équipements publics ne sont plus soumis désormais aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p>		

<b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		
	<p>(...)</p> <p><b>Hors bande de 15 m</b> : <b>alignement</b> sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><b>Hors bande de 15 m</b> : <b>implantation</b> sur au moins une limite séparative latérale ; règle non obligatoire en cas d'extension d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative.</p> <p>(...)</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour le secteur UAa, le terme « alignement » étant inapproprié – indiquant la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées – il est remplacé par le terme « implantation. »</p>		

<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>		
	<p><b>Bande de 15 m (h1)</b> : 13 m maximum total</p> <p><b>Hors bande de 15 m (h2)</b> : <b>5,5</b> m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total</p>	<p><b>Bande de 15 m (h1)</b> : 15 m maximum total</p> <p><b>Hors bande de 15 m (h2)</b> : <b>6</b> m maximum en partie droite à l'alignement ; 9 m maximum total</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour le secteur UAa, la hauteur maximale des façades hors bande des 15 m est portée à 6 m, contre 5,5 m actuellement.</p>		

<b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b>		
	<p>(...)</p> <p><b>Toits dans la bande de 15 m :</b> <del>minimum 35° ; inférieur si zinc ou cuivre</del></p> <p><b>Toits hors bande de 15 m :</b> pas de pente imposée</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <del>panneaux-bétons-ou autres-éléments-préfabriqués-interdits.</del></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <del>Panneaux-bétons-préfabriqués-interdits,</del></li> <li>• <del>Les-palissades-en-panneaux-bois-sont-autorisées-en-limites-séparatives-sauf-pour-les-clôtures-sur-rue-ou-en-limite-d'espace-public,</del></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul>	<p>(...)</p> <p><b>Toits dans la bande de 15 m :</b> pas de pente imposée</p> <p><b>Toits hors bande de 15 m :</b> pas de pente imposée</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <b>les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.</b></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essence locale (*),</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <b>Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</b></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>(*) Voir annexe</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour le secteur UAa, les règles concernant les toitures sont assouplies dans la bande de constructibilité principale, de même que les dispositions relatives aux matériaux utilisés pour les clôtures. Dans le même esprit, les palissades en bois ne sont désormais plus interdites, qu'elles soient édifiées en limite séparative ou en limite du domaine public.</p> <p>Enfin, le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.</p>		

<b>Article 12 – Stationnement</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation,</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement. Si impossibilité technique : obligation de justifier d'une concession à long terme dans un parc public ou d'acquisition de places en parc privé ou versement d'une participation,</li> <li>- 1 aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs,</li> <li>- <b>la création de logements et de commerces par rénovation/réhabilitation, changement de destination n'entraîne pas l'obligation de réaliser des stationnements, si l'impossibilité</b></li> </ul>

		technique de les aménager sur la parcelle peut être démontrée.
<b>Observation</b>		
Même observation qu'en secteur UAa.		

### 3.1.3. Zone UB

#### a) Secteur UBa

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>
<b>Observation</b>		
Des dispositions sont définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.		

<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		
	<p><b>Partie sur front de mer</b> : pas de nouvelles implantations entre la limite séparative et les façades des villas existantes sur remblai et mur de clôture en limite d'emprise publique</p> <p><b>Partie sur rue</b> : alignement ou recul 2 m mini et mur de clôture en cas de recul</p> <p><b>Entre 2 bâtiments existants</b>, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m</p>	<p><b>Partie sur front de mer</b> : pas de nouvelles implantations entre la limite séparative et les façades des villas existantes sur remblai et mur de clôture en limite d'emprise publique</p> <p><b>Partie sur rue</b> : alignement ou recul 2 m mini et mur de clôture en cas de recul</p> <p><b>Entre 2 bâtiments existants</b>, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, ni pour les équipements publics</p>
<b>Observation</b>		
Les équipements publics ne sont plus soumis désormais aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.		

<b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b>		
	<p>(...)</p> <p><b>Toits :</b> <del>mini 35° ; inférieur si zinc, cuivre ou toits végétalisés</del></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <del>panneaux-bétons ou autres éléments préfabriqués interdits.</del></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <del>Panneaux-bétons préfabriqués interdits,</del></li> <li>• <del>Les palissades en panneaux bois sont autorisées en limites séparatives sauf pour les clôtures sur rue ou en limite d'espace public,</del></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul>	<p>(...)</p> <p><b>Toits :</b> pas de pente imposée</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <b>matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.</b></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essence locale (*),</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <b>Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</b></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>(*) Voir annexe.</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour la zone UA, les règles concernant les toitures sont assouplies, ainsi que les dispositions relatives aux matériaux employés pour la réalisation des clôtures. Dans le même esprit, les palissades en bois ne sont désormais plus interdites, qu'elles soient édifiées en limite séparative ou en limite du domaine public.</p> <p>Enfin, le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.</p>		

## b) Secteur UBb

<b>Article</b>	<b>PLU en vigueur</b>	<b>PLU modifié</b>
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li> <li>- <b>Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et</b></li> </ul>

		conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.
--	--	--

#### Observation

Des dispositions sont désormais définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

### Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	<p><b>Partie sur front de mer</b> : alignement imposé au plan et clôture en limite d'emprise publique</p> <p><b>Partie sur rue</b> : alignement ou recul 2 m mini et clôture en cas de recul</p> <p><b>Entre 2 bâtiments existants</b>, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m</p>	<p><b>Partie sur front de mer</b> : alignement imposé au plan et clôture en limite d'emprise publique</p> <p><b>Partie sur rue</b> : alignement ou recul 2 m mini et clôture en cas de recul</p> <p><b>Entre 2 bâtiments existants</b>, alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 3 m, <b>ni pour les équipements publics</b></p>
--	---	---

#### Observation

Comme pour le secteur UBa, les équipements publics ne sont plus soumis désormais aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

	<p>Alignement ou retrait mini 4 m</p> <p><b>Alignement</b> sur au moins une limite séparative latérale sur secteurs identifiés au plan.</p> <p>Clôture sur rue si le bâtiment en limite de rue ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 4 m.</p>	<p>Alignement ou retrait mini 4 m</p> <p><b>Implantation</b> sur au moins une limite séparative latérale sur secteurs identifiés au plan.</p> <p>Clôture sur rue si le bâtiment en limite de rue ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toute construction inférieure à 20 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur de faitage égale ou inférieure à 4 m.</p>
--	---	---

#### Observation

Comme pour la zone UA, le terme « alignement » étant inapproprié – indiquant la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées – il est remplacé par le terme « implantation. »

### Article 11 – Aspect extérieur des constructions

	<p>(...)</p> <p><b>Toits</b> : mini 35° ; <b>inférieur si zinc, cuivre ou toits végétalisés</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p>	<p>(...)</p> <p><b>Toits</b> : mini 35° <b>si toiture à pente ; toiture terrasse autorisée</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p>
--	---	--

	<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <del>panneaux-bétons-ou autres-éléments-préfabriqués-interdits.</del></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <del>Panneaux-bétons-préfabriqués-interdits,</del></li> <li>• <del>Les-palissades-en-panneaux-bois-sont-autorisées-en-limites-séparatives-sauf-pour-les-clôtures-sur-rue-ou-en-limite-d'espace-public,</del></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul>	<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Clôtures sur rue : mur obligatoire, pierre ou enduit ton pierre, murs en pierre à préserver au titre de l'article L.123.1.7°, harmonisation des hauteurs avec les murs voisins ou hauteur de 2 mètres maximum, <b>les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.</b></p> <p>Autres clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essence locale (*),</li> <li>• Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>• <b>Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</b></li> <li>• L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>• Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>• En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0,60 mètre de hauteur,</li> <li>• En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails devra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>Voir annexe.</p>
--	---	--

#### Observation

Comme pour le secteur UBa, les règles concernant les toitures sont assouplies pour ce qui a trait aux matériaux. Une pente minimale de 35° continue toutefois à être exigée en cas de toiture à pente. Les mêmes modifications sont également apportées vis-à-vis des matériaux relatifs aux clôtures. Dans le même esprit, les palissades en bois ne sont désormais plus interdites, qu'elles soient édifiées en limite séparative ou en limite du domaine public.

Enfin, le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.

#### 3.1.4. Zone UC

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.</li> </ul> <p><i>En secteur UCt, sont uniquement autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions, équipements et aménagements destinés aux activités touristiques, balnéaires et de loisirs y compris le logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li> </ul> <p><i>En secteur UCt, sont uniquement autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions, équipements et aménagements destinés aux activités touristiques, balnéaires et de loisirs y compris le logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements</li> </ul>

		<p><i>Dans l'ensemble de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>Des dispositions sont désormais définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p>		

<p><b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b></p>		
	<p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>- <del>Panneaux bétons préfabriqués interdits,</del></li> <li>- <del>Les palissades en panneaux bois sont autorisées en limites séparatives sauf pour les clôtures sur rue ou en limite d'espace public,</del></li> <li>- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur,</li> <li>- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures</li> </ul>	<p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locale (*),</li> <li>- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</li> <li>- L'aspect des matériaux devra s'harmoniser avec l'aspect des constructions environnantes,</li> <li>- Les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures des constructions voisines ou atteindre au maximum 2 mètres,</li> <li>- En front de mer, les murs bahuts seront limités à 0.60 mètres de hauteur,</li> <li>- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures</li> </ul> <p>(*) Voir annexe.</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour les zones UA et UB, les dispositions relatives aux matériaux utilisés pour l'édification des clôtures sont assouplies. De même, les palissades en bois ne sont désormais plus interdites, qu'elles soient édifiées en limite séparative ou en limite du domaine public.</p> <p>Enfin, le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.</p>		

<p><b>Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</b></p>		
	<p>Pour les aménagements d'ensemble, <del>10%</del> minimum d'espaces verts communs</p>	<p>Pour les aménagements d'ensemble, 20% minimum d'espaces verts communs</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>La commune souhaitant aujourd'hui renforcer son couvert végétal, elle souhaite porter dorénavant l'obligation d'espaces verts communes à 20% de la surface du terrain, contre 10% actuellement.</p>		

### 3.1.5. Zone 1AU

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1,</li> <li>- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures,</li> <li>- Constructions autorisées dans la zone à la condition que soit jointe au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme une étude d'infiltration définissant en fonction de ses résultats les conditions d'une gestion des eaux pluviales raisonnée</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>Il est dorénavant indiqué qu'une étude d'infiltration sera exigée au moment du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme. Des dispositions sont également définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p>		

<b>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</b>		
	<p>(...)</p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure,</li> <li>- L'aspect des matériaux et les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes,</li> <li>- <del>Panneaux bétons préfabriqués interdits,</del></li> <li>- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><b>Clôture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre, murs enduits ou grillage doublé d'une haie d'essences locales,</li> <li>- Toute clôture végétale ou en grillage doit être accompagnée d'une bordure (*),</li> <li>- L'aspect des matériaux et les hauteurs devront s'harmoniser avec les clôtures et les constructions environnantes,</li> <li>- Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits,</li> <li>- En cas de clôtures existantes dont la hauteur est supérieure à 2 m, la hauteur des portails pourra s'harmoniser avec celle des clôtures.</li> </ul> <p>(*) Voir Annexe.</p> <p>(...)</p>
<p><b>Observation</b></p> <p>Comme pour la zone U, les dispositions relatives aux matériaux utilisés pour l'édification des clôtures sont assouplies, tandis que le règlement renvoie désormais à une nouvelle annexe portant sur les essences locales.</p>		

<b>Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</b>		
	Pour les aménagements d'ensemble, <del>10%</del> minimum d'espaces verts communs	Pour les aménagements d'ensemble, 20% minimum d'espaces verts communs
<p><b>Observation</b></p> <p>A l'instar de la zone UC, la proportion d'espaces verts communs est désormais portée à 20% de la surface du terrain pour les aménagements d'ensemble.</p>		

### 3.1.6. Zone AU

<b>Article</b>	<b>PLU en vigueur</b>	<b>PLU modifié</b>
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures.	- Affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures, - Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.
<p><b>Observation</b></p> <p>Des dispositions sont désormais définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.</p>		

### 3.1.7. Zone A

<b>Article</b>	<b>PLU en vigueur</b>	<b>PLU modifié</b>
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<p><i>Sauf en secteur Ai, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole,</li> <li>- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole,</li> <li>- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole,</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><i>Sauf en secteur Ai, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole,</li> <li>- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole,</li> <li>- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole,</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li> </ul>

### Observation

Des dispositions sont désormais définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

### 3.1.8. Zone N

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement et extension mesurée des constructions existantes,</li><li>- Changement d'usage des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle en habitation,</li><li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li><li>- Equipements publics ou d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel.</li></ul> <p><i>En secteur NI, sont uniquement autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagements et constructions légères réversibles liés à l'activité existante.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement et extension mesurée des constructions existantes,</li><li>- Changement d'usage des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle en habitation,</li><li>- Reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre,</li><li>- Equipements publics ou d'intérêt général liés à la mise en valeur du milieu naturel.</li></ul> <p><i>En secteur NI, sont uniquement autorisés :</i></p> <p>Aménagements et constructions légères réversibles liés à l'activité existante.</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.</li></ul>
<b>Observation</b>		
Des dispositions sont désormais définies pour gérer au mieux le phénomène de retrait-gonflement des argiles.		

### 3.1.9. Article 4 de l'ensemble des zones

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Article 4 – Desserte par les réseaux</b>		
	<p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public</li><li>- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement.</li><li>- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.</li><li>- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</li></ul>	<p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eau potable : raccordement obligatoire au réseau public</li></ul> <p>Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant un raccordement au réseau d'eau potable du service public est réalisé conformément au règlement du service d'eau potable d'Eau du Bassin Caennais.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement</li></ul>

		<p>Tout nouvel aménagement, construction ou installation nouvelle engendrant une production d'eaux usées, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eaux pluviales : raccordement au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.</li> </ul> <p>Rappel : la collectivité n'a pas d'obligation de collecter les eaux pluviales issues des propriétés privées, conformément au règlement d'assainissement de la communauté urbaine Caen La Mer.</p> <p>Pour tout projet de construction, dès lors que les conditions sont favorables, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle, par infiltration de façon à réduire les effets de l'imperméabilisation des surfaces et atténuer le risque d'inondation.</p> <p>Le raccordement au réseau public ou la création d'un nouveau réseau doit se conformer au règlement d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La Mer et au cahier de prescriptions techniques relatif à la construction des réseaux d'assainissement de la communauté urbaine de Caen La mer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.</li> </ul>
<p><b>Observation</b></p> <p>Voir justifications plus haut.</p>		

### 3.1.10. Annexe

#### a) Définitions

Le glossaire en annexe du règlement est complété par une définition de la notion de « palissade »

Palissade Clôture faite de planches, de lattes ou de pieux plus ou moins contigus (les palissades non ajourées sont interdites) et plantés en terre, tenus par des traverses et généralement taillés en pointe à leur sommet.

Les palissades sont assimilées à des clôtures, leur installation est donc soumise le cas échéant à autorisation d'urbanisme, certaines dispositions précisées à l'article 11 devant être respectées.

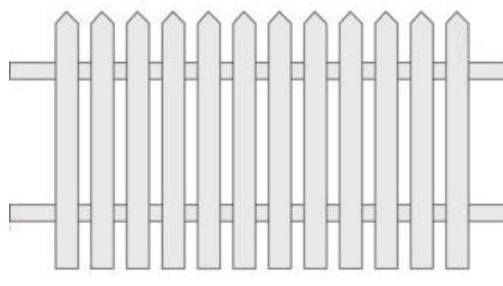


Figure 12 - Exemple de palissade autorisée

## b) Liste des essences locales pour la réalisation des plantations

Cette nouvelle rubrique est créée en annexe du règlement du PLU.

Le tableau ci-dessous récapitule la liste des arbres et arbustes considérés comme indigènes dans le Calvados et prescrites pour la réalisation des plantations (source : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/dossiers-the-matiques/plantes> calvados).

Nom	Nom scientifique	Potentiel allergisant (source RNSA, <a href="http://www.pollenens.fr">http://www.pollenens.fr</a> )	Hauteur (m)	Persistance des feuilles	Essence pouvant être conduite en haie
Erable champêtre	<i>Acer campestre L. subsp. campestre</i>	Faible	12-15	caduc	Oui
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa (L.) Gaertn.</i>	Moyen	20-25	caduc	Non
Bouleau blanc	<i>Betula pendula Roth</i>	Fort	20-25	caduc	Non
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens Ehrh. subsp. pubescens</i>	Fort	15-20	caduc	Non
Charme	<i>Carpinus betulus L.</i>	Moyen	10-25	caduc	Oui
Chataignier	<i>Castanea sativa Mill.</i>	Faible	25-35	caduc	Non
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea</i>		2-5	caduc	Oui
Noisetier	<i>Corylus avellana L.</i>	Fort	2-4	caduc	Oui
Aubépine lisse	<i>Crataegus laevigata (Poir.) DC. subsp. laevigata</i>		2-3	caduc	Oui
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna Jacq. subsp.</i>		4-10	caduc	Oui
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius (L.) Link</i>		1-3	caduc	Oui
Daphnée laureolée	<i>Daphne laureola L. subsp. laureola</i>		0,5-1	sempervirente	Oui
Bois joli	<i>Daphne mezereum L.</i>		0,5-1	caduc	Oui
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus L.</i>		2-6	caduc	Oui
Hêtre	<i>Fagus sylvatica L. subsp. sylvatica</i>	Faible	30-40	caduc	Oui
Bourdaie	<i>Frangula alnus Mill.</i>		1-5	caduc	Oui
Frêne	<i>Fraxinus excelsior L. subsp. excelsior</i>	Moyen	20-30	caduc	Non
Genêt d'Angleterre	<i>Genista anglica L.</i>		0,3 à 0,6	caduc	Oui
Genêt des teinturiers	<i>Genista tinctoria L.</i>		0,3 à 0,7	caduc	Oui
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides L.</i>		1-5	caduc	Oui
Houx	<i>Ilex aquifolium L.</i>		2-10	sempervirente	Oui
Genévrier commun	<i>Juniperus communis L. subsp. communis</i>	Faible	4-10	sempervirente	Non
Lavatera arbustive	<i>Lavatera arborea L.</i>		0,5-2,5	sempervirente	Oui
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare L.</i>	Moyen	2-3	caduc à marcescente	Oui
Néflier commun	<i>Mespilus germanica L.</i>		2-4	caduc	oui
Peuplier tremble	<i>Populus tremula L.</i>	Faible	15-20	caduc	Non
Merisier	<i>Prunus avium (L.) L.</i>		15-25	caduc	Non
Prunellier	<i>Prunus spinosa L.</i>		1-4	caduc	Oui
Poirier commun	<i>Pyrus communis L.</i>		3-8	caduc	Oui
Poirasse	<i>Pyrus cordata Desv.</i>		3-8	caduc	Oui
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraeaster (L.) Du Roi</i>		8-20	caduc	Oui
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea Liebl.</i>	Fort	20-40	caduc	Non
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur L. subsp. robur</i>	Fort	25-35	caduc	Non

Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica L.</i>		2-5	caduc	Oui
Groseiller	<i>Ribes rubrum L.</i>		1,5-2	caduc	Oui
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis Huds.</i>		1-2	caduc	Oui
Eglantier en cor- ymbe	<i>Rosa corymbifera Borkh.</i>		1-5	caduc	Oui
Eglantier petites fleurs	<i>Rosa micrantha Borrer ex Sm.</i>		1-3	caduc	Oui
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia L.</i>		0,1-1	caduc	Oui
Rosier à couleur de rouille	<i>Rosa rubiginosa L.</i>		0,5-3	caduc	Oui
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa Sm.</i>		1-2,5	caduc	Oui
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea Brot.</i>	Faible	3-6	caduc	Oui
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita L.</i>	Faible	1-3	caduc	Non
Saule des chèvres	<i>Salix caprea L.</i>	Faible	3-18	caduc	Oui
Saule cendré	<i>Salix cinerea L.</i>	Faible	3-6	caduc	Non
Sureau noir	<i>Sambucus nigra L.</i>		2-10	caduc	Non
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia L. subsp. aucuparia</i>		10-20	caduc	Non
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis(L.) Crantz</i>		10-20	caduc	Oui
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata Mill.</i>	Faible	20-30	caduc	Non
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus L.</i>		1-4	sempervirente	Oui
Ajonc de Le Gall	<i>Ulex gallii Planch.</i>		0,5-1,5	sempervirente	Oui
Ajonc nain	<i>Ulex minor Roth</i>		0,5-0,7	sempervirente	Oui
Orme champêtre	<i>Ulmus minor Mill.</i>	Faible	30-35	caduc	Oui
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana L.</i>		1-3	caduc	Oui
Viorne obier	<i>Viburnum opulus L.</i>		2-4	caduc	Oui
If	<i>Taxus baccata L.</i>		15-25	sempervirente	Oui

A cette liste, peuvent être ajoutés les variétés fruitières locales, à savoir :

- Pour les pommiers : Bénédicte, Belle fille de la Manche ou Normande, Calville, Curé du Pays de Bray, Reinette de Bayeux, de Caen, de Caux, du Neubourg ou de Rouen, Rever
- Pour les Poiriers : Bési de Caen, Corneille, Doyenné d'Alençon, Jeanne d'Arc, Passe crassane
- Pour les Cerisiers : Guigne de Honfleur

Afin de vous aider au mieux dans votre projet de plantation, il est important de veiller à respecter les affinités des essences retenues par rapport à la nature du sol et l'ensoleillement disponible ainsi que les règles de l'art de la plantation. Il est également important de prendre en considération le développement futur de la plante. Les pépiniéristes peuvent vous conseiller dans cette démarche. Enfin, il est recommandé de ne pas planter de plantes allergisantes (voir ci-dessous) pour le bien-être de tous (pour plus d'information : <http://www.pollens.fr/accueil.php>).

### 3.2. Le règlement graphique

#### 3.2.1. La protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services en secteurs UAa et UAb

Les linéaires commerciaux concernés par les dispositions de l'article L.151-16 sont dorénavant identifiés

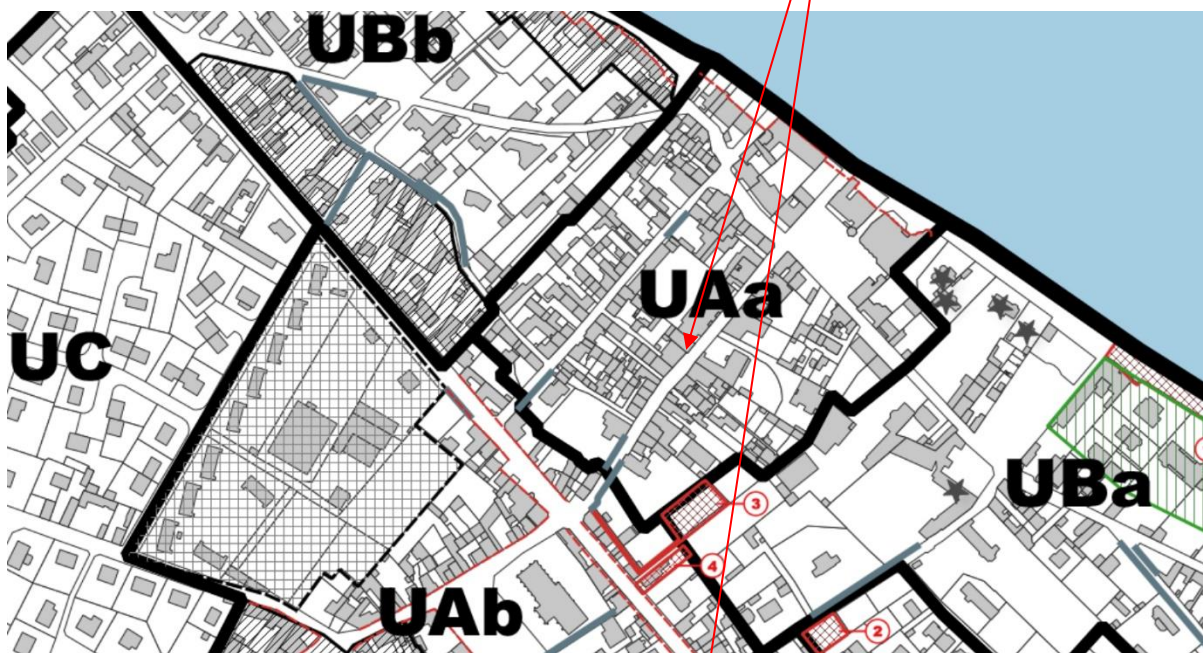


Figure 13 - Extrait du règlement graphique en vigueur

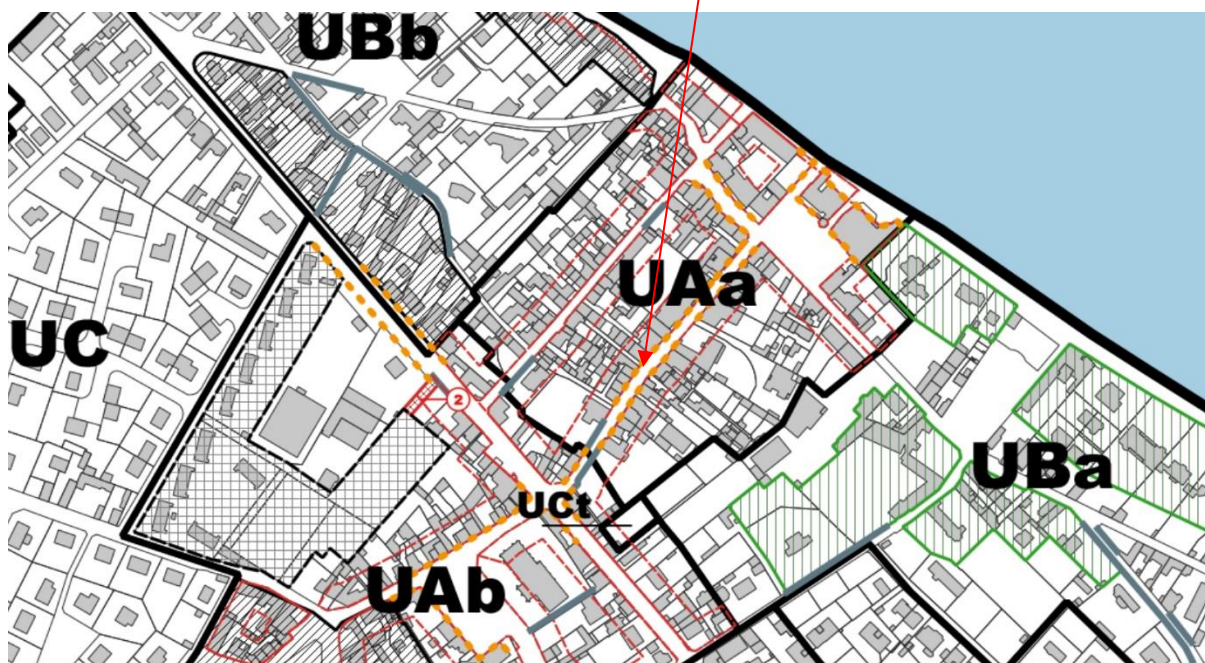


Figure 14 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.2.2. Le reclassement des parcelles AE 347 à 350

Les parcelles AE 347 à 350 sont reclassées en zone UC

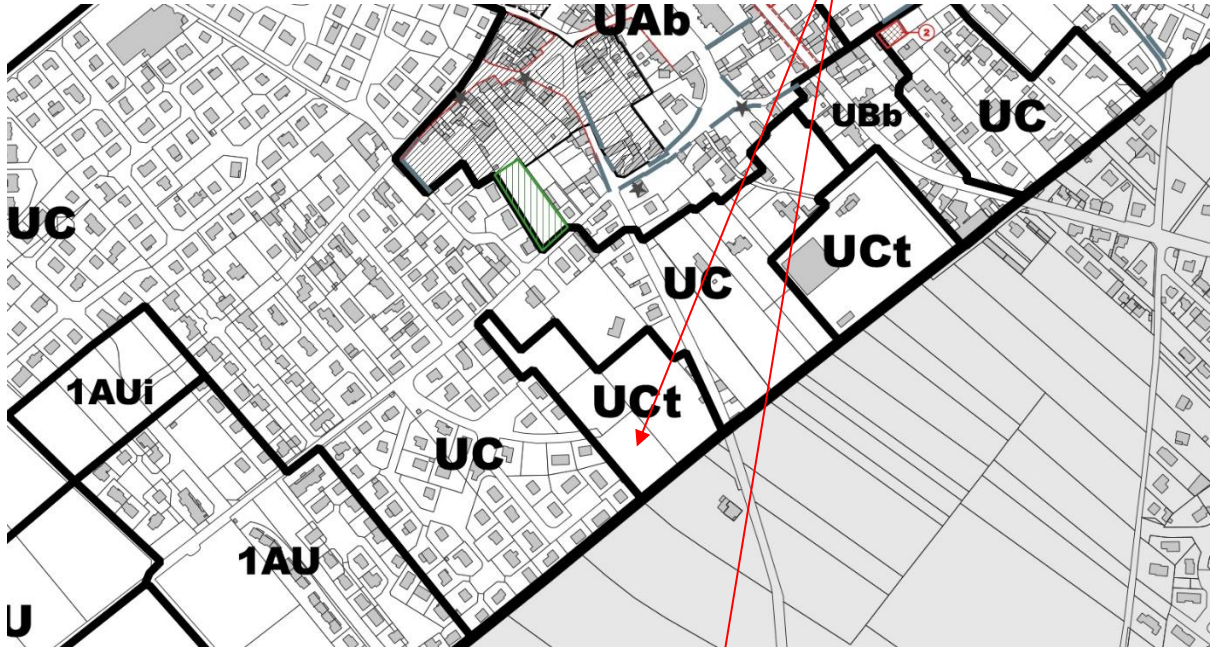


Figure 15 - Extrait du règlement graphique en vigueur

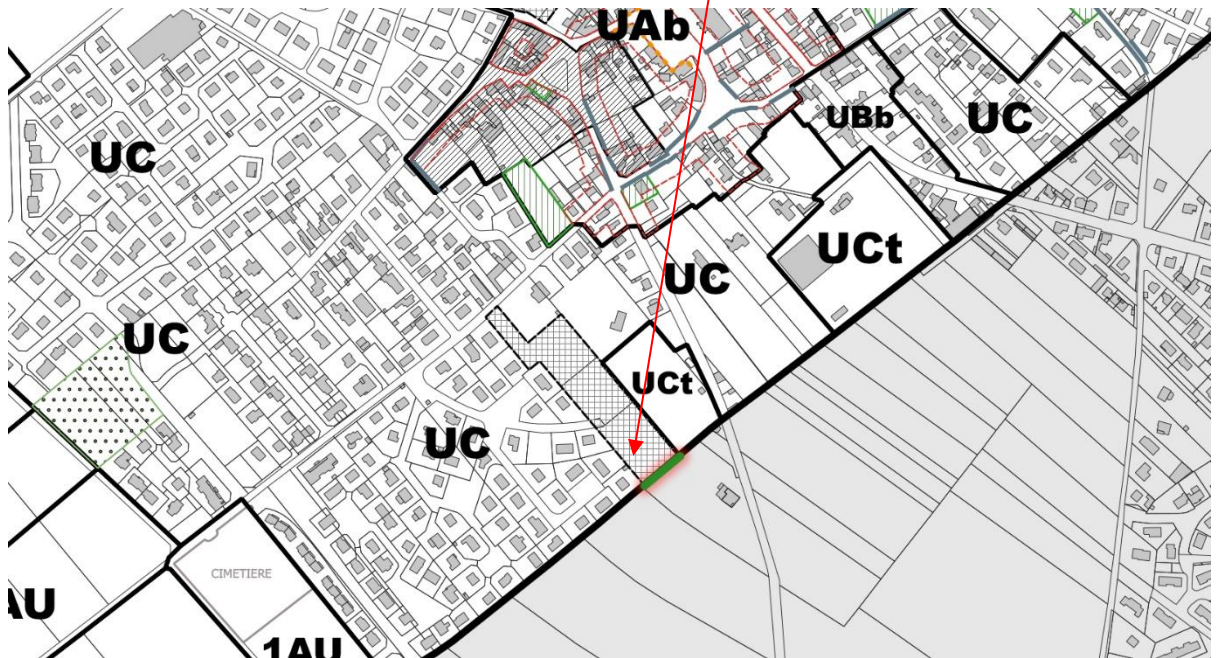


Figure 16 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.2.3. Le reclassement de la parcelle AH 454

La parcelle AH 454 correspondant aujourd'hui au terrain d'honneur pour le football est reclassée en zone UC

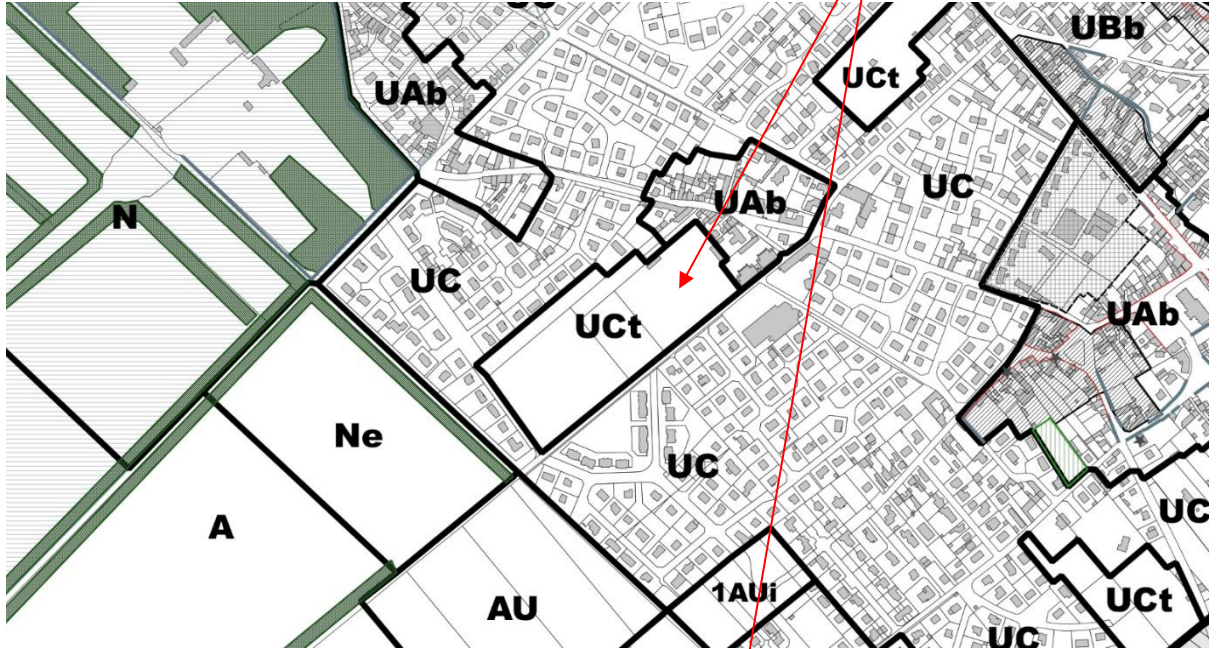


Figure 17 - Extrait du règlement graphique en vigueur

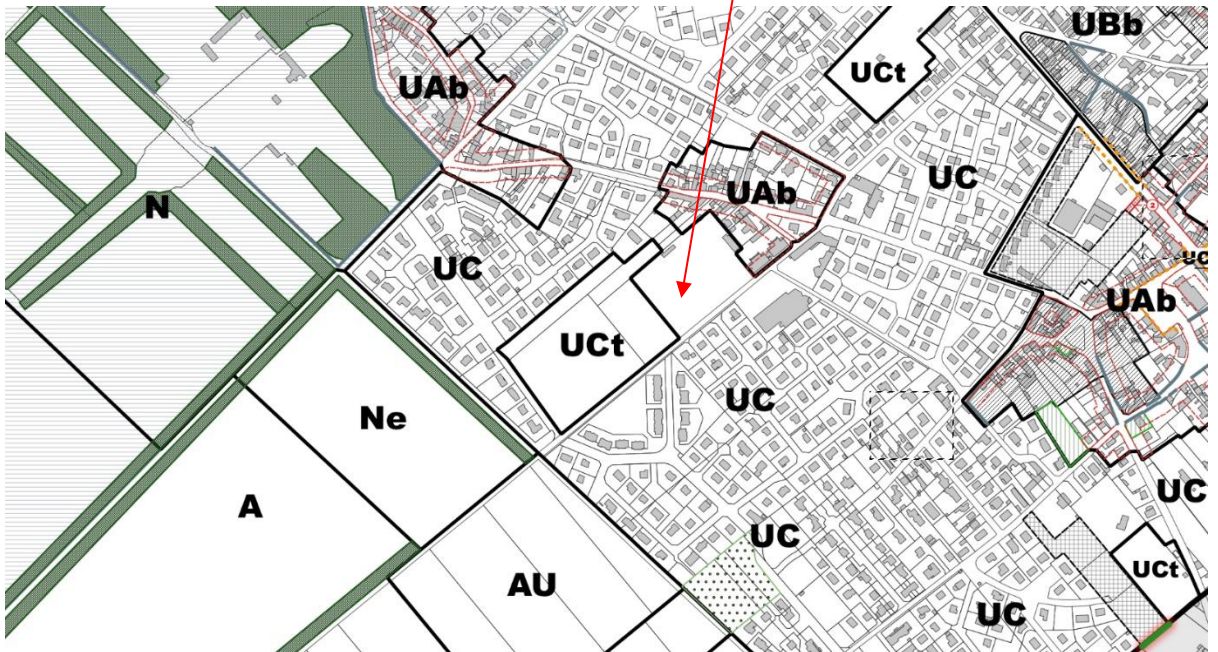


Figure 18 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.2.4. Le reclassement de deux zones 1AU en zone UC

Les terrains ayant permis la réalisation des deux lotissements – Les Vergers de la Mer et Le Clos de Pins – sont reclassés en zone UC

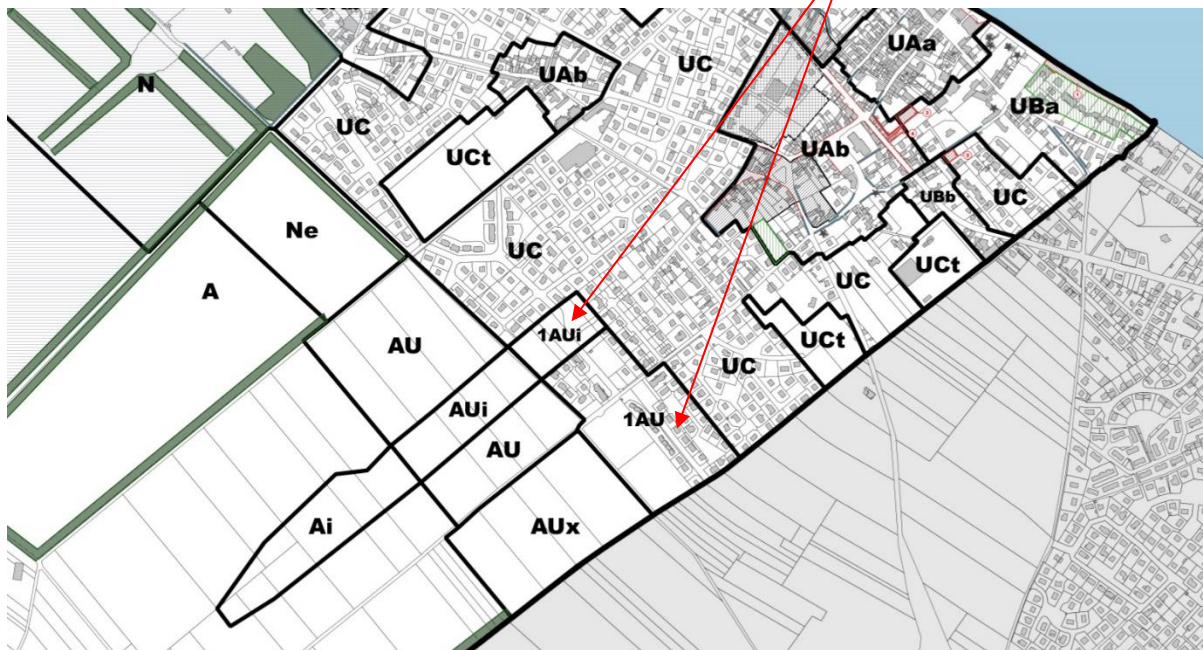


Figure 19 - Extrait du règlement graphique en vigueur

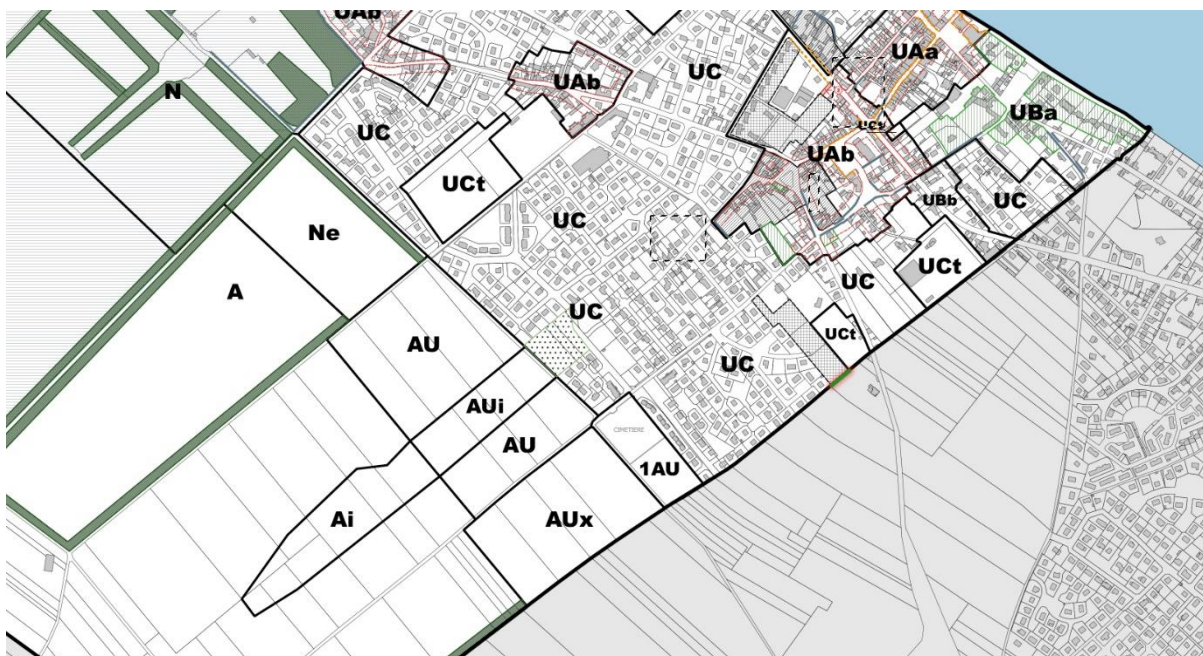


Figure 20 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.2.5. La création d'un secteur protégé en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les parcelles AE 466, 476 et 484 (partiellement) correspondant aux jardins partagés sont désormais couvertes par un secteur spécifique en application de l'article L.151-23

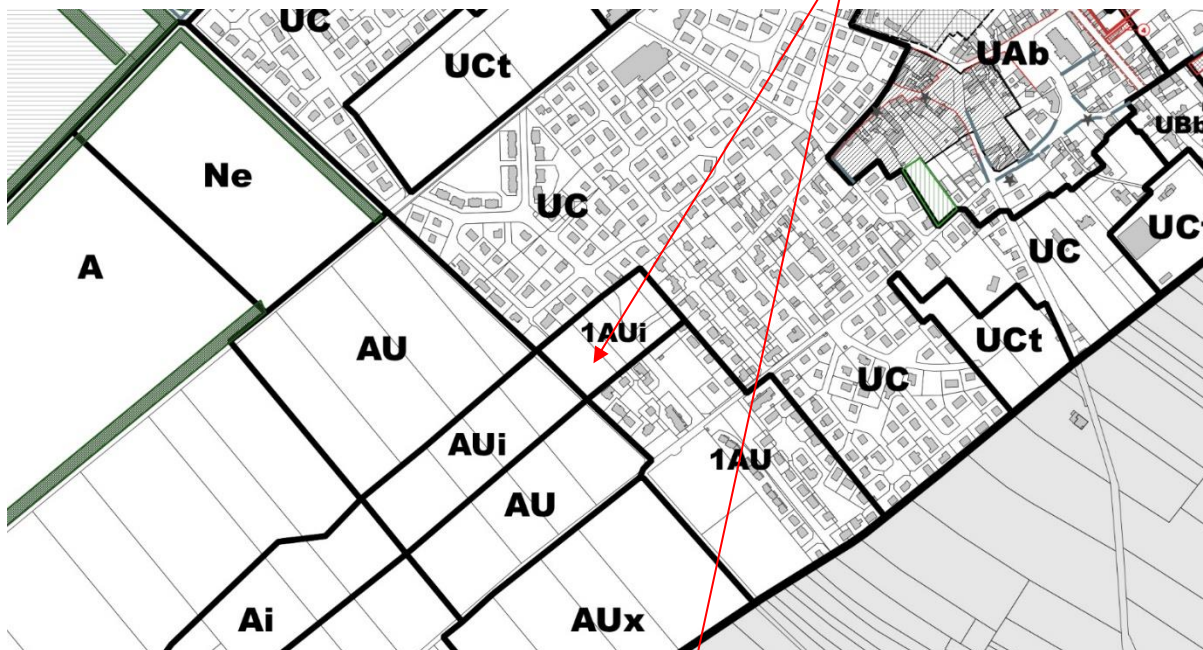


Figure 21 - Extrait du règlement graphique en vigueur

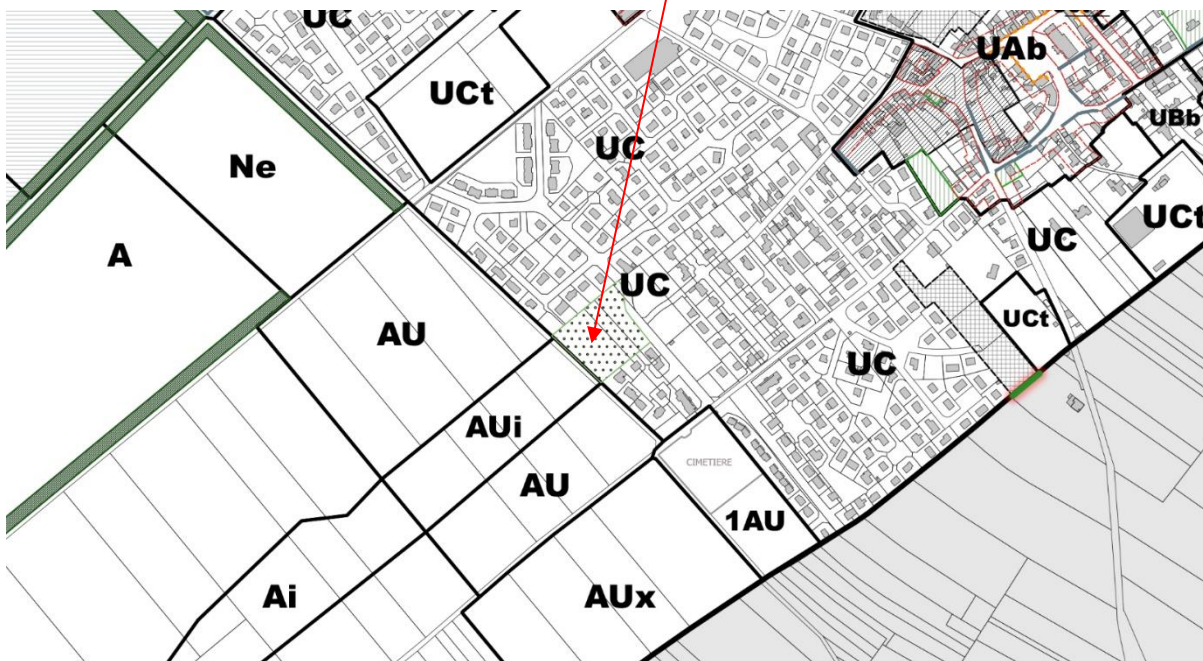


Figure 22 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.2.6. La matérialisation de nouveaux bâtiments à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'application d'une trame unifiée avec le bâti littoral protégé

De nouveaux bâtiments sont identifiés en application de l'article L.151-19 sur le règlement graphique

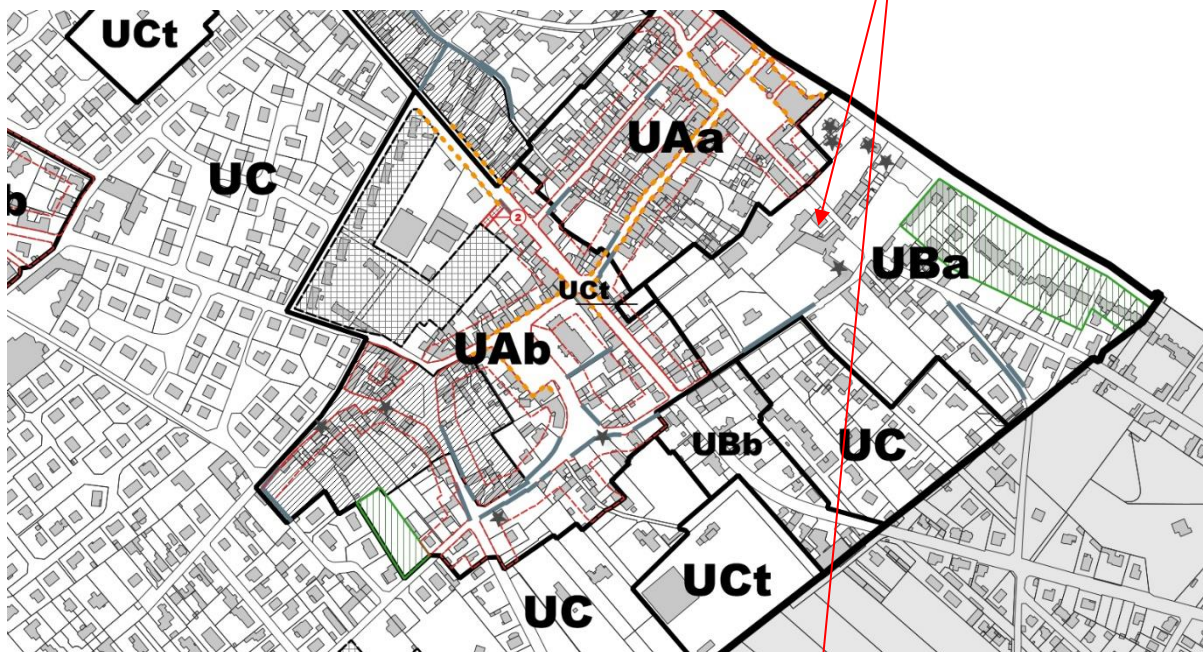


Figure 23 - Extrait du règlement graphique en vigueur

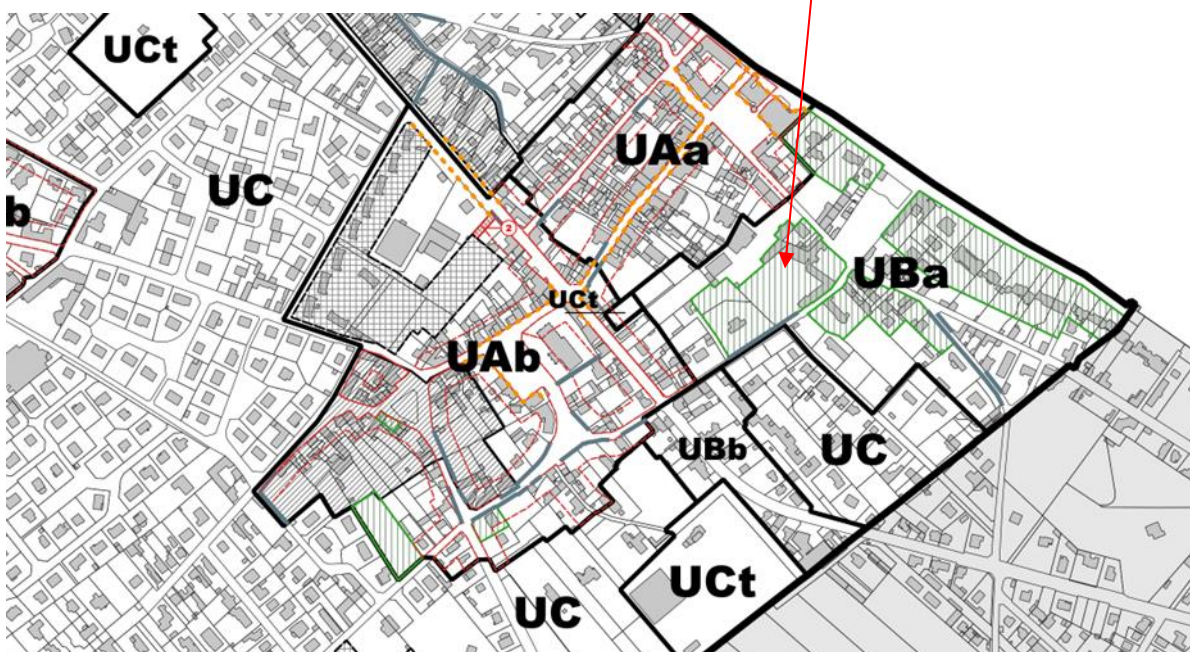


Figure 24 - Extrait du règlement graphique modifié

De nouveaux bâtiments sont identifiés en application de l'article L.151-19 sur le règlement graphique

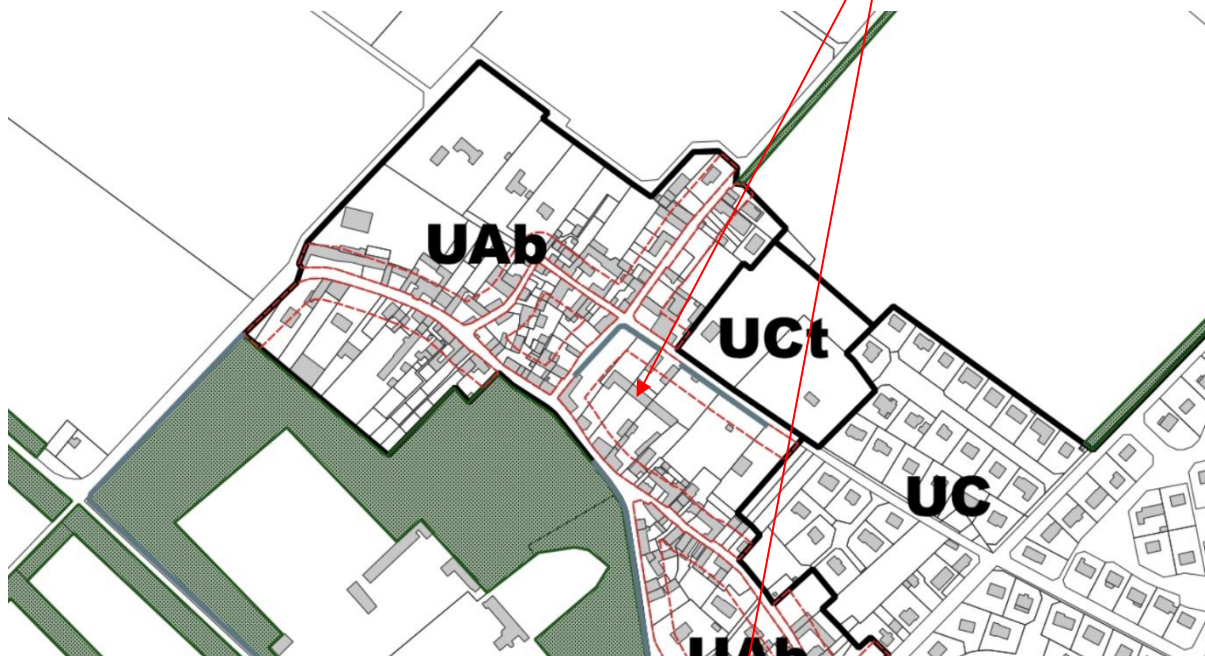


Figure 25 - Extrait du règlement graphique en vigueur

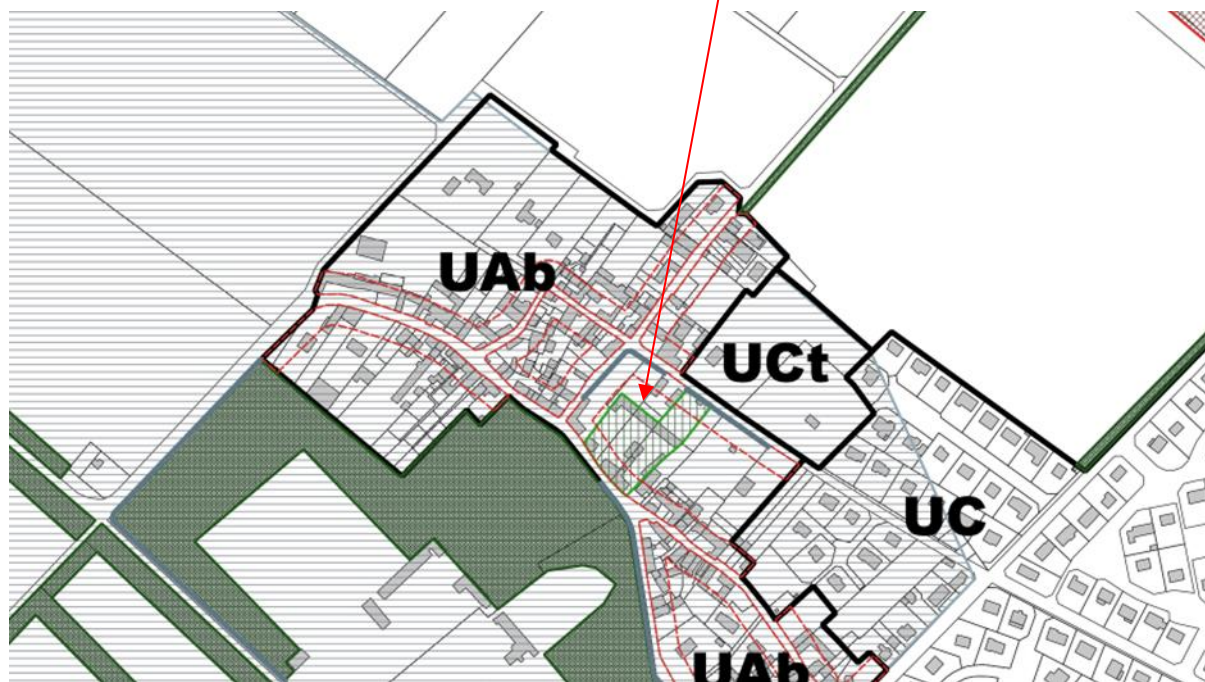


Figure 26 - Extrait du règlement graphique modifié

### 3.3. Les OAP

L'OAP de l'îlot Paul Doumer est modifiée comme suit :

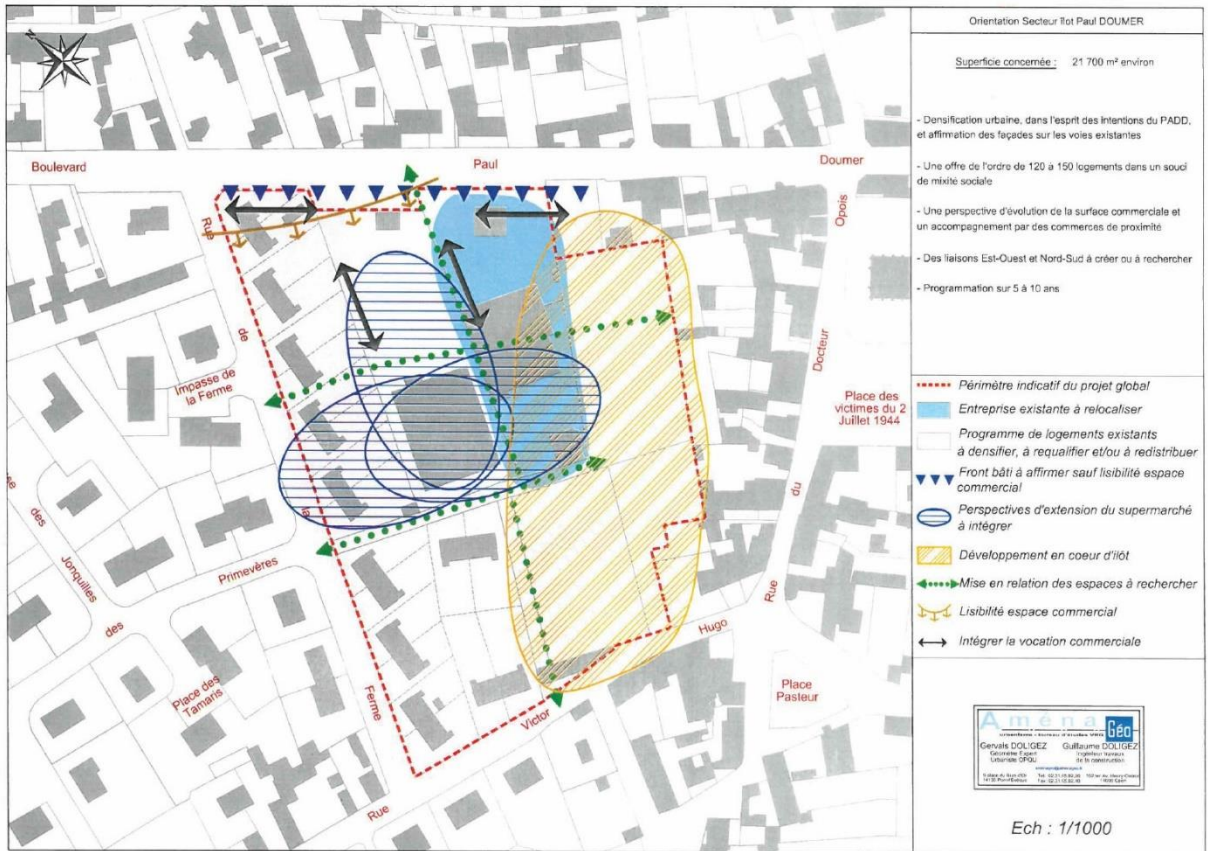


Figure 27 - Extrait des OAP en vigueur

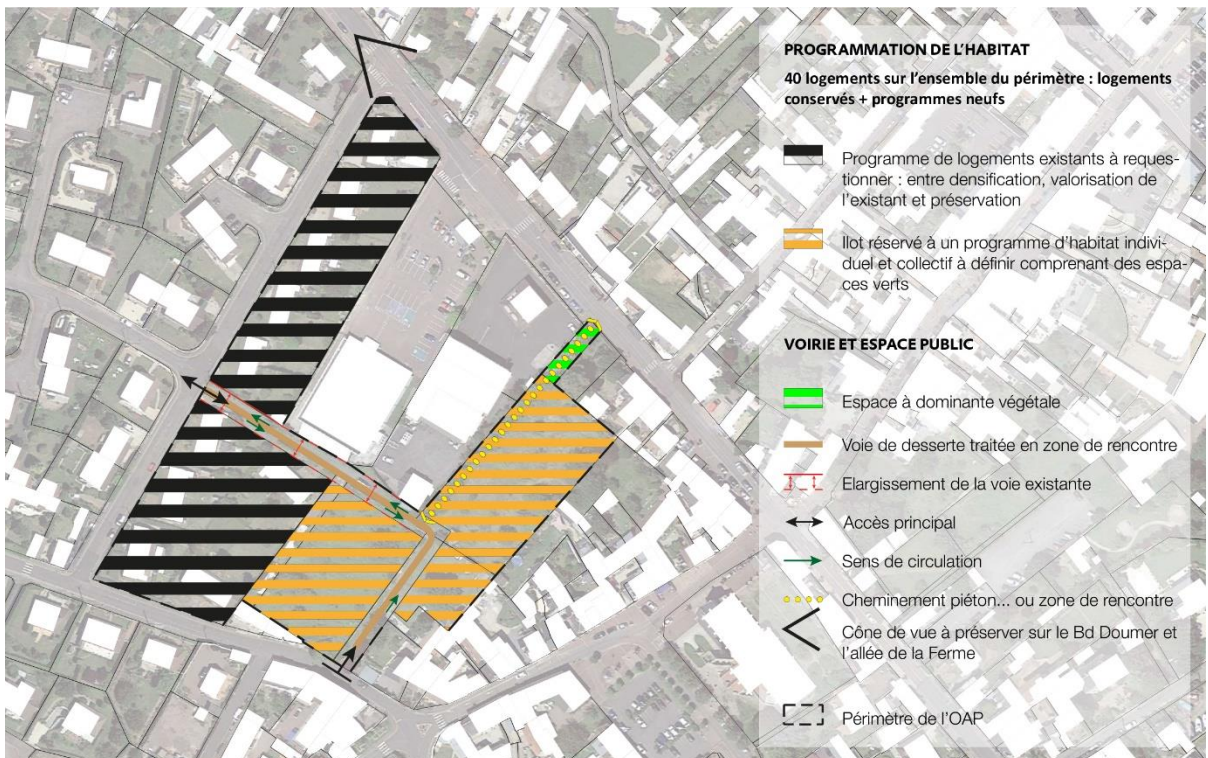
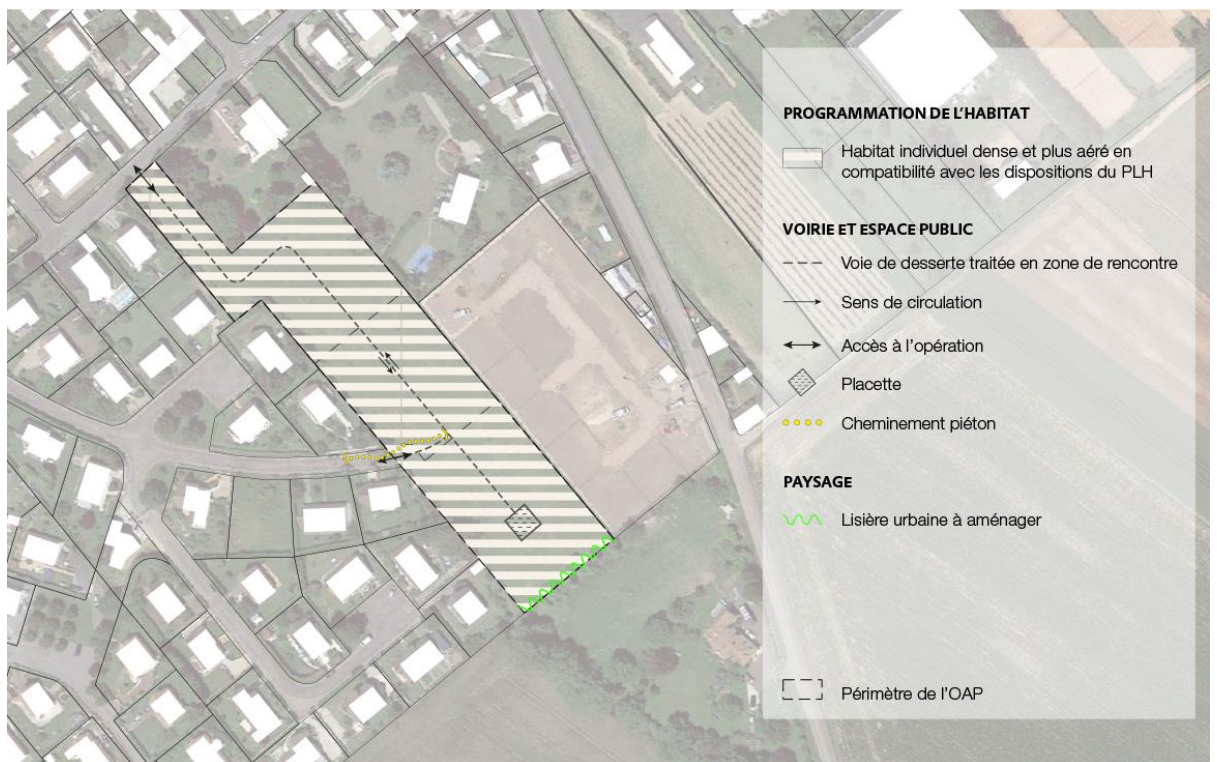


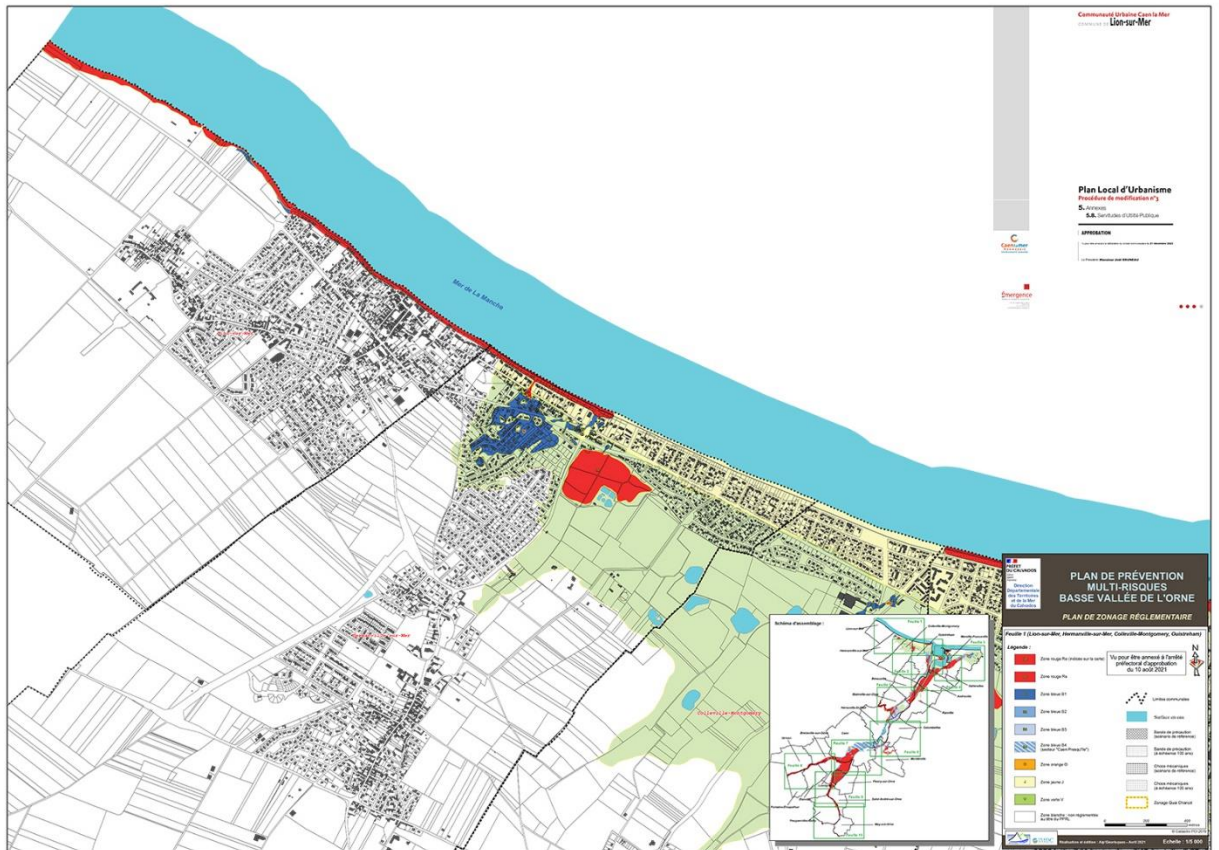
Figure 28 - Extrait des OAP modifiées

Une nouvelle OAP est créée sur un secteur de la rue de Verdun et complète la pièce existante.



### 3.4. Le plan des servitudes

Le plan des servitudes est complété par un second plan matérialisant le PPMR de la Basse Vallée de l'Orne.



## 4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	<b>Secteur UAa</b>
	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 11 et 12
	<b>Secteur UAb</b>
	Articles 1, 2, 6, 7, 10, 11 et 12
	<b>Secteur UBa</b>
	Articles 6 et 11
	<b>Secteur UBb</b>
	Articles 6, 7 et 11
	<b>Zone UC</b>
	Articles 11 et 13
Règlement graphique	<b>Zone 1AU</b>
	Articles 11 et 13
	<b>Article 4 de l'ensemble des zones</b>
	<b>Dispositions générales</b>
	Ajout d'un article 9 : Linéaire commercial
	<b>Annexes</b>
	Ajout d'une nouvelle définition : « palissade »
	Ajout d'une liste d'essences végétales indigènes
	Matérialisation des linéaires commerciaux à protéger en secteurs UAa et UAb
	Modification des contours de la zone UC et du secteur UCt
Suppression de la servitude de gel « cœur de bourg »	
Matérialisation des périmètres des 2 OAP créées	
Matérialisation du nouveau secteur créé en application de l'article L.151-23 du CU	
OAP	Modification de l'OAP du secteur Paul Doumer
	Création d'une nouvelle OAP rue de Verdun
Servitude d'Utilité Publique	Intégration du plan de prévention multi-risques de la Basse Vallée de l'Orne au dossier du PLU

**Le rapport de présentation de la modification n°3 est annexé au dossier de P.L.U.**

**Le règlement écrit modifié se substitue au règlement du dossier du PLU opposable.**

**Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du dossier du PLU opposable.**

**Le document des OAP modifié se substitue au document du dossier du PLU opposable.**

**La pièce Servitudes d'Utilité Publique est complétée par le PPMR de la Basse Vallée de l'Orne.**

## 5. Evolution du tableau des surfaces

	PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
<b>Zone urbaine</b>		
UAa	43 455,9	43 221,2
UAb	218 170,7	217 178,9
UBa	65 029,9	64 885,9
UBb	77 644,1	78 043,8
UC	604 884,4	674 945,6
UCt	109 654,6	89 664,9
<b>Total U</b>	<b>1 118 839,5</b>	<b>1 167 940,3</b>
<b>Zone d'urbanisation future</b>		
1AU	56 514,7	18 810,8
1AUi	12 817,2	0,0
AU	93 286,4	93 359,6
AUi	23 171,6	22 910,6
AUx	59 238,6	58 921,9
<b>Total AU</b>	<b>245 028,6</b>	<b>194 002,9</b>
<b>Zone naturelle</b>		
N	1 395 216,8	1 398 635,6
Ne	60 840,4	60 874,1
NI	11 100,0	11 116,0
<b>Total N</b>	<b>1 467 157,2</b>	<b>1 470 625,6</b>
<b>Zone agricole</b>		
A	1 858 282,0	1 856 699,3
Ai	35 837,0	35 876,2
<b>Total A</b>	<b>1 894 119,0</b>	<b>1 892 575,5</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 725 144,3</b>	<b>4 725 144,3</b>