



Commune de Cherrueix

DÉCEMBRE 2008

DÉROGATION À LA LOI BARNIER  
DANS LE SECTEUR DE L'AUMÔNE



# SOMMAIRE

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Introduction .....</b>                                          | <b><i>p.3</i></b>  |
| <b>I   DIAGNOSTIC .....</b>                                        | <b><i>p.4</i></b>  |
| <b>1 / Contexte général et séquences de la D797 .....</b>          | <b><i>p.4</i></b>  |
| <b>2 / Contexte paysager rapproché .....</b>                       | <b><i>p.10</i></b> |
| <b>3 / Contexte architectural .....</b>                            | <b><i>p.12</i></b> |
| <b>4 / Volet sécurité et nuisances .....</b>                       | <b><i>p.14</i></b> |
| <br><b>II   PROJET URBAIN</b>                                      |                    |
| <b>1 / Parti d'aménagement .....</b>                               | <b><i>p.16</i></b> |
| <b>2 / Parti architectural .....</b>                               | <b><i>p.19</i></b> |
| <br><b>III   TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE du projet dans le P.L.U.</b> |                    |
| <b>1 / Rappel des orientations générales du P.A.D.D. ....</b>      | <b><i>p.22</i></b> |
| <b>2 / Orientations d'aménagement .....</b>                        | <b><i>p.25</i></b> |
| <b>3 / Volet réglementaire .....</b>                               | <b><i>p.26</i></b> |



La commune de Cherrueix s'inscrit dans un contexte paysager exceptionnel, longeant sur plus de 7 km la baie du Mont-Saint-Michel classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Cherrueix (révision approuvée le 03/07/2007), l'application de la Loi Barnier impose un recul non-aedificandi de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la Départementale 797.

La commune a le projet d'accueillir un foyer de vie pour personnes handicapées dont le programme nécessite pour sa bonne réalisation la réduction de 35 mètres de la marge de recul (soit 40 m par rapport à l'axe de la D797).

Pour ce faire, une dérogation à la Loi Barnier doit être justifiée, objet du présent dossier.

Cette étude s'inscrit dans un contexte plus général de valorisation des espaces intermédiaires entre le bourg et la D797 tel qu'il est indiqué dans le PADD du PLU.

La dérogation à la loi Barnier concerne un secteur situé au sud du centre-bourg, entre la D797 et la limite sud urbaine du bourg.





# I DIAGNOSTIC

## 1 / Contexte paysager urbain général et séquences

### GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune de Cherrueix s'insère dans un complexe de grands ensembles paysagers :

- Au nord, la baie du Mont-Saint-Michel et son paysage de grèves, clairement limité par la digue le surplombant et offrant de grands panoramas entre Cancale et le Mont-Saint-Michel.

- Le paysage aggloméré de la Larronnière située entre le Vivier-sur-Mer et Cherrueix, s'étirant et s'appuyant le long de la digue et de la D797 sur une bande étroite orientée est-ouest.

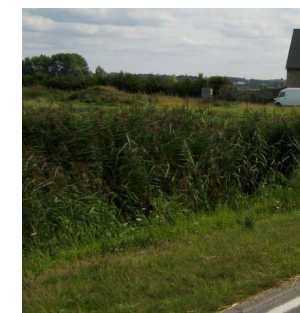
- Le paysage des polders remembrés du marais de Dol : hérité de la conquête des terres sur les marécages et la mer à partir du XI<sup>ème</sup> siècle, il est dédié à l'agriculture (élevage, céréales et légumes).

Il présente un relief plat ouvrant des perspectives lointaines. Il est constitué d'un parcellaire en lanières parcouru de biais, souvent doublés de haies de saules (saules marsaults et saules blancs). Des roseaux accompagnent les canaux et fossés. Quelques lignes de peupliers apparaissent ainsi que des vergers constitués de pommiers.

- De nombreuses plantations de baliveaux ont été récemment réalisées le long des routes. Ces alignements d'arbres renforceront à l'avenir les linéaires déjà marquants des haies de saules.

- Au sud, la ligne boisée sombre des hauteurs du coteau de Saint-Broladre marque un horizon proche, se détachant nettement du relief du marais. Le Mont-Dol se détache à peine, situé au milieu d'un maillage bocager dense.

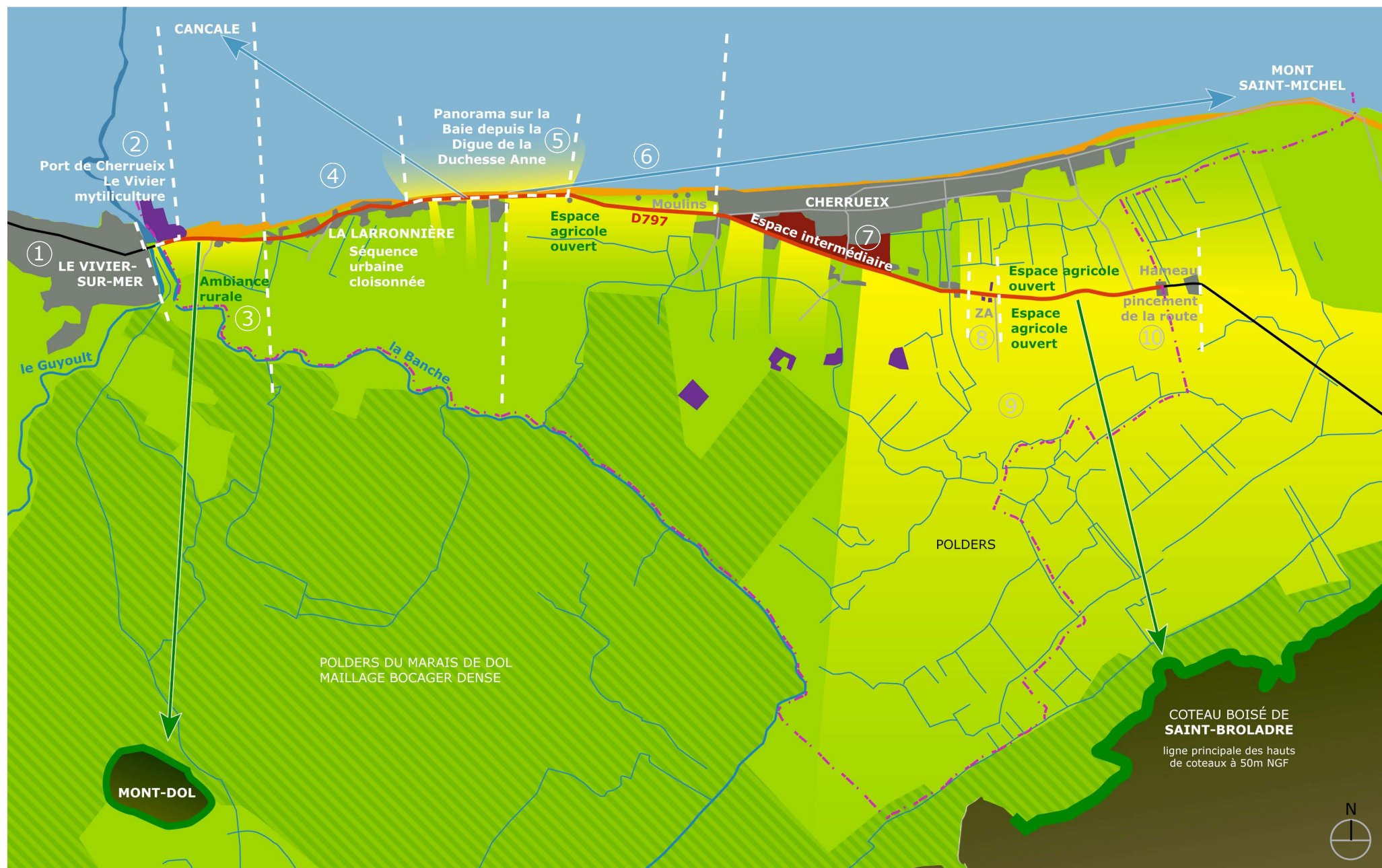
Différentes séquences paysagères ont été identifiées le long de la D797. Elles alternent entre des paysages dédiés à l'agriculture (cultures sur des parcelles en lanières, élevages bovins, et chevaux) et des secteurs agglomérés. Une section offre cependant une large ouverture visuelle vers la baie du Mont-Saint-Michel.





## Contexte paysager général et séquences le long de la D797

### Un paysage ouvert de polders tournant le dos à la Baie





## ① Séquence du Vivier-sur-Mer



Façades du Vivier-su-Mer, avec le port au premier plan

Le port de Cherrueix le Vivier marque une rupture forte entre Cherrueix et le bourg voisin du Vivier-sur-Mer.

L'entrée de bourg du Vivier est soulignée par la présence du port qui semble davantage faire partie de cette commune que de celle de Cherrueix. Les maisons de ville mitoyennes avec façades alignées sur rue présentent une typologie plus urbaine que le secteur de la Larronnière et contrastent avec les espaces agricoles voisins.

L'activité portuaire est signalée par une série de hangars, disposée le long du port, faisant le pendant du secteur d'activité de Cherrueix situé de l'autre côté de la Banche.

## ② Séquence portuaire et bâtiments mytiques



Côté nord, l'activité portuaire s'avance sur la Baie et ponctue la transition entre le côté urbain du Vivier et les ambiances rurales de la Larronnière. Des bâtiments mytiques de qualité présentent une zone d'activité homogène, conquise sur la Baie, et bien intégrée dans le paysage de la Baie.



## ③ Séquence rurale de la Banche et du Guyault

Côté sud, face au port du Vivier, une ambiance bucolique domine.

Le débouché de deux canaux sur la Baie établit encore une transition entre l'ambiance rurale de la Larronnière et le bourg du Vivier.



## ③ Séquence rurale

De très larges ouvertures s'organisent avant la séquence urbaine de la Larronnière.

Elles s'ouvrent notamment vers le Mont-Dol, dont le coteau très boisé perçu à contre-jour s'insère discrètement dans le paysage des haies bocagères du marais.



#### ④ Séquence de la Larronnière

Zone urbaine cloisonnée



La Larronnière constitue un linéaire de constructions le long de la D797. Irrégulière mais dense, cette urbanisation offre une silhouette longiligne, morphologie typique de village-rue. Ces maisons basses (RdC+Combles) dont les façades sont alignées sur la route forment un «couloir», s'appuyant sur la digue et tournant le dos à la Baie. Quelques fenêtres ponctuelles entre les habitations laissent percer des vues vers les ambiances rurales au sud.

#### ⑤ Séquence de la Duchesse Anne

Un large panorama sur la Baie du Mont-Saint-Michel depuis la digue

Entre les Moulins des Mondrins et le site de la Chapelle Sainte-Anne, la digue s'étire et prend une identité forte, protégeant ainsi l'agglomération des agressions de la mer, elle sert également de support au chemin de Grande Randonnée n°34.

La route (et le GR) se trouvent sur le point haut de la digue, surplombant les polders au sud et la Baie au nord. Un panorama remarquable s'oriente largement vers le nord, à 180° entre Cancale et le Mont-Saint-Michel.

Au sud, les constructions de la Corderie s'implantent en contre-bas de la digue.





## ⑥ Séquence agricole et des moulins



Cette section présente un intérêt patrimonial aussi bien architectural que paysager.

Ses paysages bucoliques se caractérisent par de grands dégagements de pâtures d'herbus, ponctués de moulins.

Ce paysage accompagne et offre une transition du paysage de la Baie vers les polders du marais. Cette séquence marque donc le point d'inflexion de la «route de la côte», qui s'oriente alors vers les terres en direction de Saint-Broladre.

Ces moulins marquent avant tout l'approche du bourg (ou la sortie) et constituent des repères visuels forts.

## ⑦ Séquence intermédiaire de la franche urbaine sud



Le secteur sud de Cherrueix est constitué de prairies très ouvertes, dégagant des vues sur les extensions pavillonnaires du bourg. Ces pignons et arrières de lots sans traitement particulier de lisière confèrent au secteur une perception d'espace «intermédiaire», sensible aux co-visibilités avec la D797.



## ⑨ Séquence à vocation agricole

Parcellaire en lanières, séparé par de la végétation marécageuse



Ce secteur agricole ouvre des perspectives larges sur les polders et ses lignes de végétaux associés. Situé à contre jour, le relief très marqué du coteau de Saint-Broladre ressort comme une ligne sombre à l'horizon sud. Cette avancée du relief sur les polders rompt la monotonie des paysages plats très ouverts en établissant un horizon proche.

## ⑧ Séquence de la zone d'activité des Carrées



Cette séquence interrompt les ambiances agricoles ouvertes situées à l'est de la commune. La Zone d'Activité des Carrées a déjà fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier pour la construction de bâtiments en deçà de la zone des 75 mètres. Des hangars agricoles s'implantent en symétrie de la route au nord.



Le coteau boisé de Saint-Broladre se rapproche du rivage et la route bifurque vers le sud. L'horizon se rapproche et ponctue toujours les paysages agricoles.



## ⑩ Séquence de «pincement» de la route

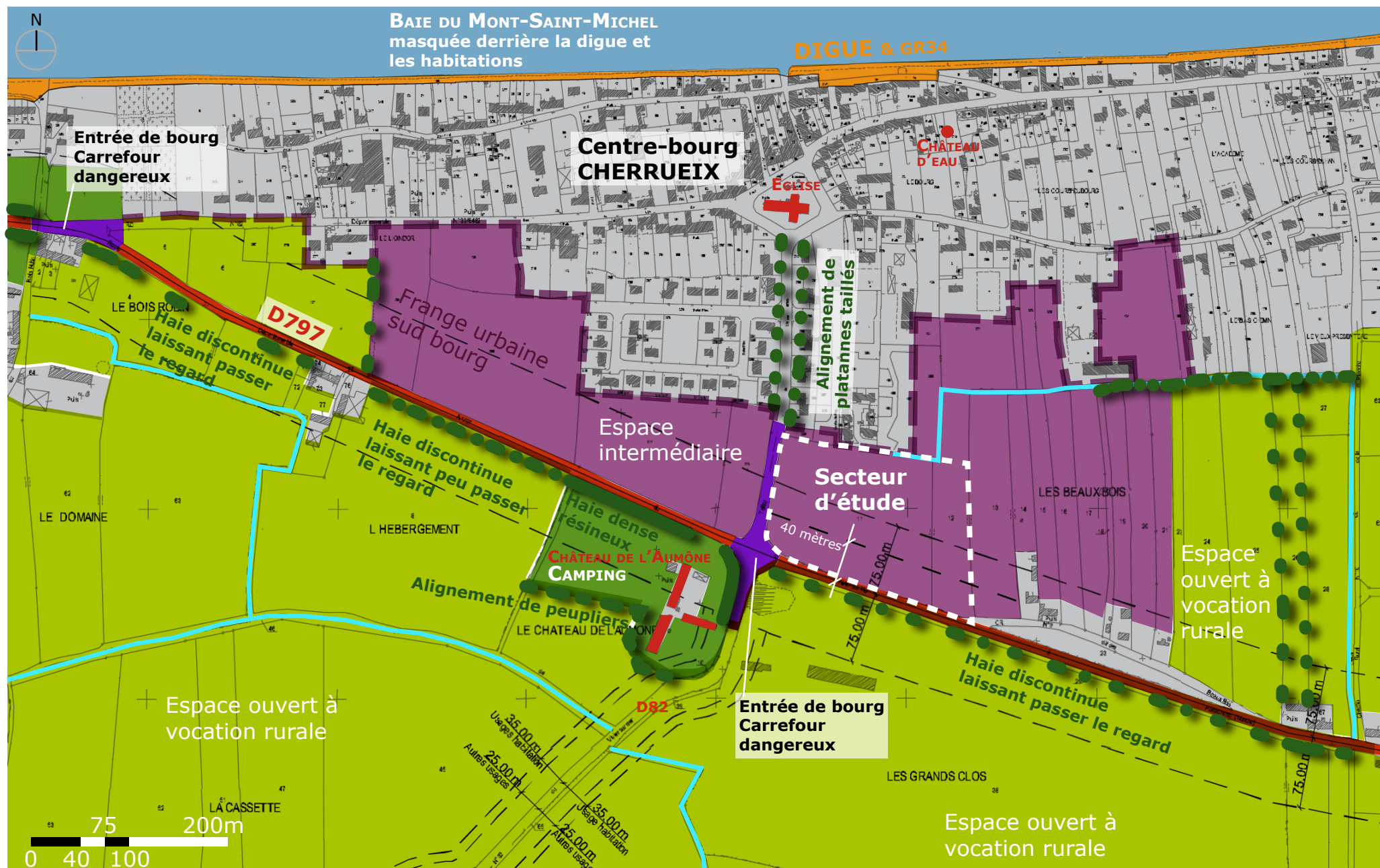
Les hameaux de l'Essay et de la Jugandières s'inscrivent de part et d'autre de la route départementale, au milieu de la plaine agricole. Ce pincement associé à un virage incite les automobilistes à ralentir.





## 2 / Contexte paysager rapproché autour de la zone d'étude

Un espace intermédiaire situé en frange sud du bourg







Entrée ouest du bourg



Prairie de pâtures au nord de Bois Robin



Prairie laissant apparaître la frange urbaine sud de Cherrueix, constituée d'extensions pavillonnaires récentes



### Des entrées de bourg peu qualifiées

Les carrefours correspondant à ces deux entrées de bourg n'en donnent qu'une perception décousue.

Ils débouchent tous deux sur la D797, route très fréquentée en période estivale. En ligne droite sur cette portion, la rapidité du flux de circulation impose des mesures d'aménagements particuliers autour de ces carrefours où cyclistes et piétons peuvent difficilement traverser.

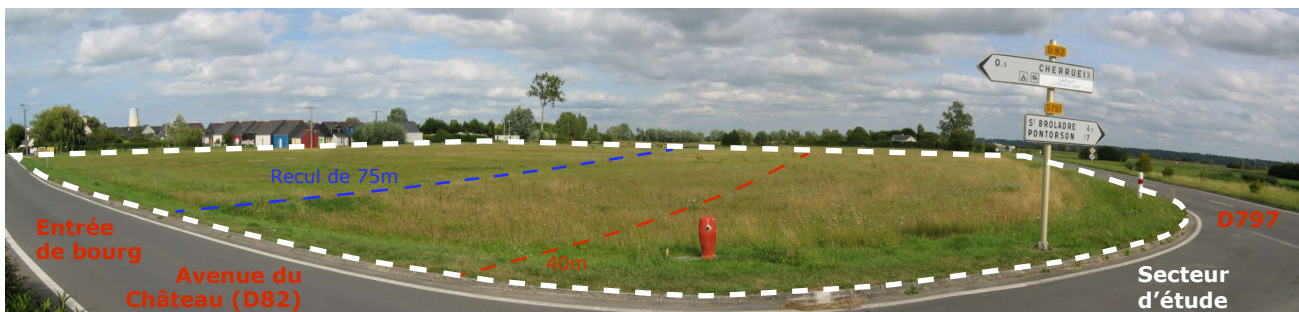
Des prairies largement dégagées offrent une perception de la lisière de l'agglomération. L'entrée de bourg par l'avenue du Château est annoncée par les extensions pavillonnaires qui s'avancent sur ces espaces dégagés, qui séparent le site aggloméré de la D797.

Le carrefour d'entrée est marqué à proximité par le Château de l'Aumône, patrimoine remarquable de la commune, accueillant camping et chambres d'hôtes.

Cette entrée relativement courte (entre les pavillons et l'église) est ponctuée de trottoirs gravillonnés avec bordure granit sur lesquels s'alignent deux rangées d'arbres.



Entrée sud du bourg depuis la D82 vers le nord



Secteur d'étude depuis la D82 vers l'est

Le secteur d'étude est situé à l'angle de l'avenue du Château (menant au centre-bourg) et de la D797.

Cette prairie complètement ouverte ne recense aucune haie et côtoie au nord un lotissement récent de maisons de ville.

Ce secteur dégage une perception urbaine décousue, peu identifiable comme entrée de bourg par les automobilistes.

L'absence de vocation agricole renforce la perception «intermédiaire» non traitée de cette grande parcelle qui pourrait à terme devenir un délaissé.



### 3 / Contexte architectural

Des longères implantées le long des axes



*Ferme imposante face au secteur d'étude.*



*Longères s'appuyant sur la digue, disposées en contre-bas.*



*Hameaux de l'Essay, habitation et corps de ferme accolé le long de la D797*

#### Architecture traditionnelle entre séquences rurales et urbaines

Des longères, associées à une activité agricole encore parfois présente, ponctuent les axes de la commune.

Ces bâtiments relativement bas, dépassant rarement RdC + 1 étage + combles, s'étirent en longueur. Ils sont disposés à l'alignement des routes, formant des lignes basses dans le paysage agricole des polders.

Les matériaux dominants correspondent à une architecture traditionnelle rurale : terre, pierre (grès, schiste, granit), bois, et toitures en ardoise.

Dans les séquences plus urbaines (la Larronnière, centre-bourg), les alignements de façades sur route se resserrent et constituent un front urbain, formant un effet de couloir.

Quelques éléments remarquables verticaux se distinguent dans cette architecture linéaire.



*Effet de «couloir» induit par les continuités de façades de la Larronnière. Epannelage bas en RdC+Combles, entrecoupé de maisons en RdC + 1 étage + Combles.*



*Patrimoine architectural remarquable de l'Aumône, à proximité du secteur d'étude*





## **Urbanisme contemporain entre séquences urbaines et portuaires**

### **PORT DE CHERRUEIX LE VIVIER :**

Des bâtiments aux volumétries et aux couleurs sobres, s'inscrivant efficacement dans le paysage de la Baie. Ceux-ci soulignent bien l'activité portuaire et marquent l'entrée de la commune par une composition d'ensemble remarquable.



### **ARCHITECTURE DE LA FRANGE SUD DU CENTRE-BOURG :**

Des pavillons présentant une ligne urbaine peu homogène. Les couleurs d'enduits monotones banalisent quelque peu la volumétrie simple de ces maisons. Le traitement hétéroclite des clôtures, correspond à des arrières de lots et non pas à des façades principales, ce qui renforce cette impression de disparité.



Attenant au secteur d'étude, le lotissement récent de maisons de ville apporte des notes de couleur et une image plus contemporaine du centre-bourg.

Ces maisons présentent un visage de densité dans la frange urbaine sud où le pavillonnaire a tendance à dissoudre la lecture de limite urbaine.



#### **4 / Volet sécurité et nuisances**

Le site d'étude est situé à l'angle de la D797, de la D82 et de l'avenue du château, soit deux voies de transit et une entrée de bourg. Actuellement, aucun traitement particulier ne vient gérer la circulation du carrefour en dehors du stop.

La D797 de catégorie c (intérêt économique et touristique) est support d'un trafic relativement peu important 3 844 véhicules/jour dans les 2 sens. En période estivale on estime le trafic à environ 5 000 véhicules/jour. Le tracé en ligne droite de la voie ne favorise pas un ralentissement des véhicules au droit du carrefour mais offre une bonne visibilité avec l'entrée de bourg. En revanche, de l'autre côté de la D797, la haie opaque à l'angle de la D82 et de la D797 masque en partie la vue. Le tracé sinueux de la D82 ralentit les véhicules venant du Sud.

Le PADD du P.L.U. prévoit un aménagement de ce carrefour. L'implantation du foyer de vie pour personnes handicapées avec une capacité d'accueil de 28 lits, occasionnera une augmentation mineure du trafic au regard du trafic existant.

Le carrefour se situant hors agglomération ne pourra définir de passage piéton. En revanche, le futur aménagement devra prévoir des « tournes-à-gauche » et un franchissement piéton/vélo sécurisé.

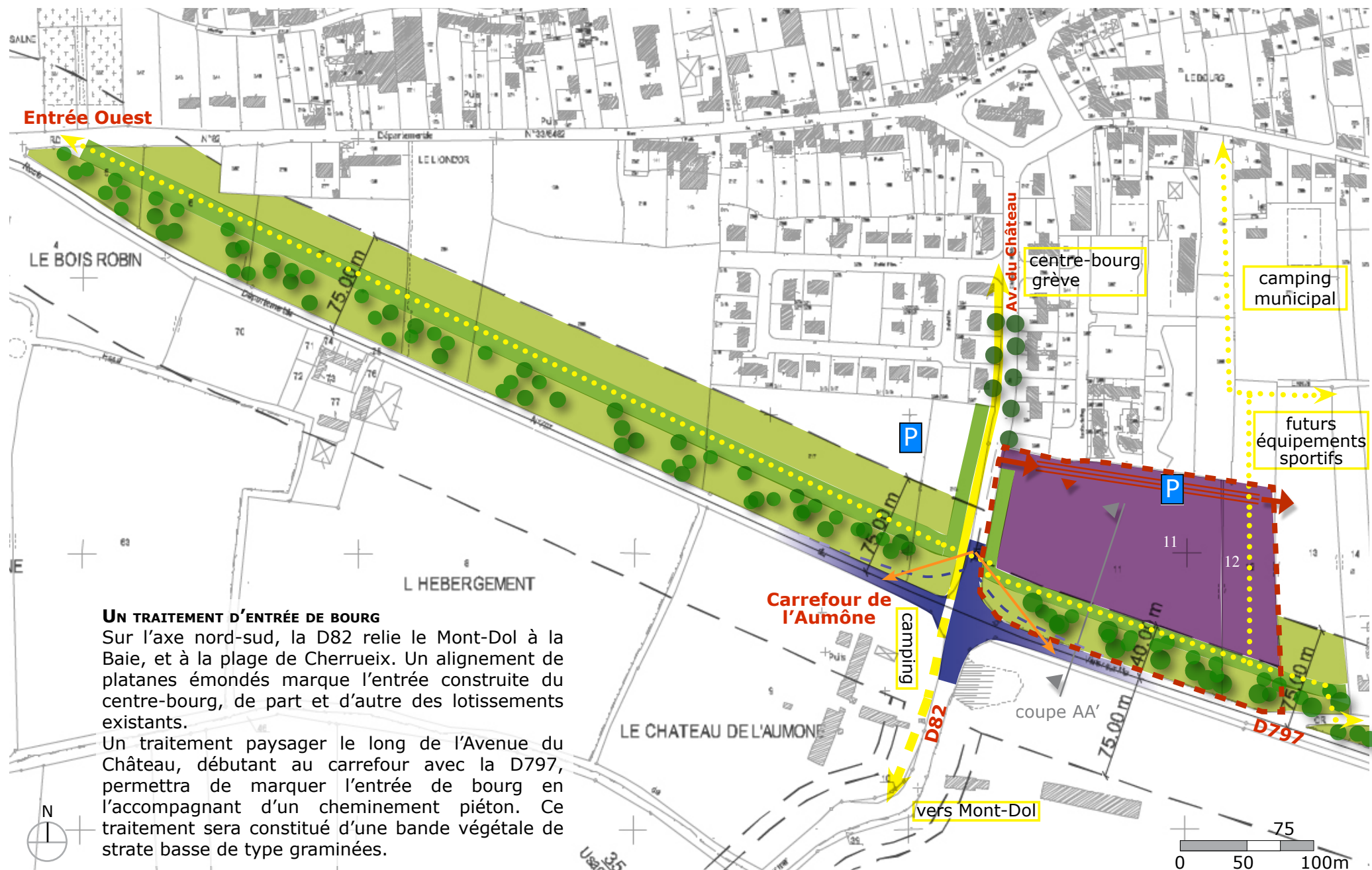
La D797 longeant le périmètre d'étude n'est pas classé comme voie sonore nécessitant une protection phonique particulière des futures constructions



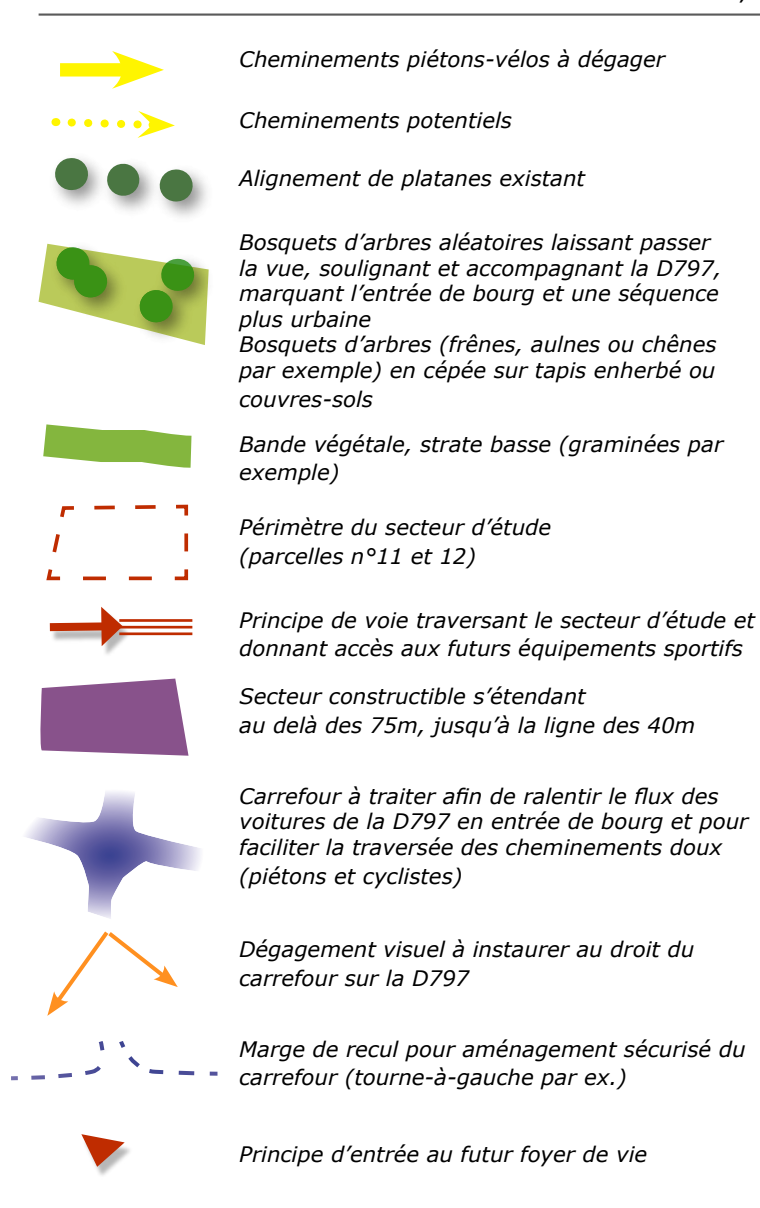


## II PROJET URBAIN

### Parti d'aménagement



Les parcelles n°11 et partiellement 12 correspondant au secteur d'étude sont destinées à une urbanisation future. Elles se situent au carrefour entre l'Avenue du Château et la D797. Elles marquent un angle très exposé et ouvert depuis la D797 et présentent donc des enjeux paysagers forts. Ce secteur doit respecter une marge de recul de 75m non-constructible (dans le cadre du PLU actuel) par rapport à l'axe de la D797. Dans le cadre de la révision de la Loi Barnier destinée à implanter un équipement sur ces parcelles, cette marge de recul sera ramenée à 40 mètres. Aussi, le projet de foyer de vie doit être accompagné d'un traitement qualitatif et valorisant d'entrée de bourg, d'une lisière paysagère le long de la D797 et de la sécurisation du carrefour de l'Aumône, identifié comme dangereux.



### UNE LISIÈRE PAYSAGÈRE SUR LA D797

Cette lisière paysagère, inscrite sur 40m aux abords du foyer de vie, permettra de développer un effet de vitrine le long de la frange sud de Cherrueix. Il s'agit d'établir une transition entre la départementale n°797 et une zone urbaine aujourd'hui peu identifiable au regard des automobilistes. Cette lisière devra laisser filtrer des vues vers le projet, tout en marquant un point d'entrée dans un paysage complètement horizontal.

Cette marge de recul de 40 mètres ne pourra en aucun cas accueillir du stationnement.

Elle recevra ainsi plusieurs strates d'essences végétales locales, dialoguant avec les essences présentes dans l'environnement général.

Par souci de cohérence, la lisière paysagère située au sud du bourg le long de la D797 devra reprendre les aménagements paysagers et fonctionnels du secteur d'étude, et ce, afin d'assurer une continuité entre le carrefour Ouest et le chemin des Beaux Bois.

### DES CHEMINEMENTS ET ACCÈS SÉCURISÉS

Ces aménagements paysagers seront également le support d'une promenade et renforceront le maillage piéton-cycle en accueillant un cheminement reliant l'axe de l'avenue du Château, vers les futurs équipements sportifs mais aussi le long de la D797, et au sud, vers le Marais de Dol.

Cette promenade pour être sécurisée, sera disposée en retrait de la D797. Elle ne débouchera et ne traversera que sur l'avenue du Château, à une distance suffisamment éloignée du carrefour et de la D797 pour assurer la sécurité des piétons-cycles.

Les accès automobiles au foyer de vie se feront le long d'une nouvelle voie depuis l'avenue du Château, desservant également les futurs équipements sportifs, reportée au nord du secteur d'étude, afin de s'éloigner au maximum des débouchés sur le carrefour de l'Aumône.

### UN AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR DE L'AUMÔNE

Ce carrefour est identifié comme dangereux dans le P.A.D.D.

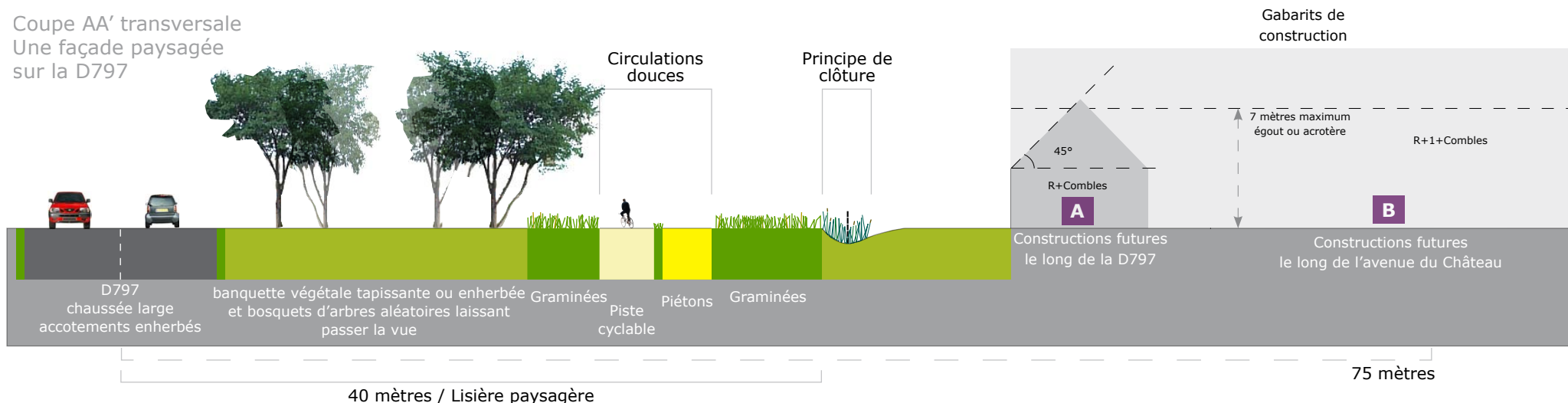
Un aménagement pour le requalifier incitera le flux automobile à ralentir en entrée de bourg et facilitera les traversées piétonnes et cyclistes.

Ainsi, plusieurs préconisations s'imposent :

- un élargissement de l'emprise de voie de la D797 sera à prévoir vers le nord pour permettre un aménagement sécurisé du carrefour (tourne-à-gauche par exemple) ;
- une marge de recul interdisant l'implantation d'arbres aux angles nord du carrefour, permettra de dégager les vues latérales sur la D797 et assurera une large visibilité depuis la D82 ;
- les circulations douces seront reportées en arrière de la lisière paysagère telle que décrites ci-dessus ;
- des aménagements routiers particuliers seront à prévoir afin de compléter les éléments précédemment cités.



## Coupe AA' transversale Une façade paysagée sur la D797



Les aménagements paysagers cotoyant la D797 inciteront les véhicules à ralentir.

Arbres disposés en bosquets aléatoires créant un sous-bois traversant. Le premier plan de cette lisière paysagère rythmera l'horizontalité des polders par des éléments verticaux ponctuels soulignant et accompagnant la D797, tout en marquant l'entrée de bourg et une séquence plus urbaine. Bosquets d'aulnes ou de chênes en cépée sur tapis enherbé ou couvre-sol.

Une épaisseur de strate basse (maximum 1m50 de haut) composée de graminées accompagnera par exemple les cheminements doux, tout en laissant passer la vue vers les futures constructions, sans cloisonner le regard.

Principe de clôture décrit ci-dessous.

Le secteur d'urbanisation future verra ses abords maîtrisés et bénéficiera de la proximité d'aménagements paysagers de qualité. La construction pourra entretenir une relation directe avec les cheminements inscrits à proximité.



### TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures sont interdites, sauf lorsque lorsqu'elles sont rendues nécessaires par le programme de l'opération. Si des clôtures doivent être implantées, les linéaires créés devront s'harmoniser avec les ambiances architecturales et paysagères des différentes façades.

Côté D797, la clôture doit être placée dans le fil d'eau d'une noue plantée de végétation aquatique indigène de strate moyenne (1m60 maximum). Par exemple : roseaux, iris, laïches, soucis d'eau, salicaires, ... La clôture sera filtrante et ne comportera pas de soubassement. De couleur verte, elle sera constituée de grille ou grillage. La hauteur finale du dispositif laissera passer le regard et ne dépassera pas 1m10 de haut par rapport au terrain naturel.

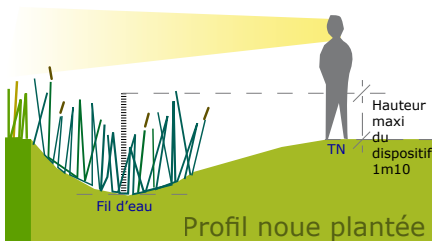
Ailleurs, excepté sur l'avenue du Château, les clôtures prendront les mêmes caractéristiques que sur la D797

mais pourront s'implanter à partir du Terrain Naturel et ne dépasseront pas 1m50 de haut (par rapport au TN). Elles seront accompagnées de haies végétales variées plantées de part et d'autre de la clôture et composées d'essences rustiques, à l'exception de résineux ou lauriers-palmes.

Côté D82, la clôture sera traitée par un soubassement de pierres (grès, granite, schiste) ne dépassant pas une hauteur de 60cm par rapport au terrain naturel et traduira une ambiance urbaine, soulignant ainsi l'entrée du bâtiment et accompagnant l'entrée de bourg. Si une clôture doit s'implanter, elle sera disposée en retrait avec les mêmes caractéristiques

### ENSEIGNES PUBLICITAIRES, ANNEXES ET RÉSEAUX

Les enseignes publicitaires sont interdites le long de la D797 ainsi que de la D82. Seules des enseignes discrètes destinées à l'information et à l'orientation des équipements seront autorisées. Les dépôts et bâtiments annexes sont interdits le long de ces deux mêmes voies. Les réseaux aériens (France Télécom, électricité) sont proscrits et doivent être enterrés, si les conditions techniques et ou économiques du projet le permettent.



## Parti architectural



-  Secteur constructible s'étendant au delà des 75m, jusqu'à la ligne des 40m
-  Périmètre du secteur d'étude (parcelles n°11 et 12)
-  Principe de voie donnant accès au projet de foyer de vie et aux futurs équipements sportifs
-  Principe d'entrée du futur foyer de vie
-  Orientations du bâti des façades principales
-  Lisière paysagère

### TYPLOGIE ET GABARITS

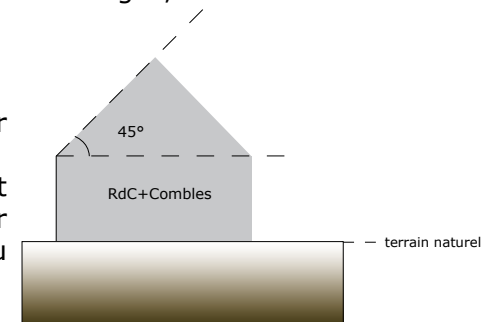
Le projet doit se raccorder à l'environnement bâti en respectant des ambiances architecturales.

En terme de gabarits et de sens de faîtages, 2 écritures s'imposent :

#### A / La typologie de longère

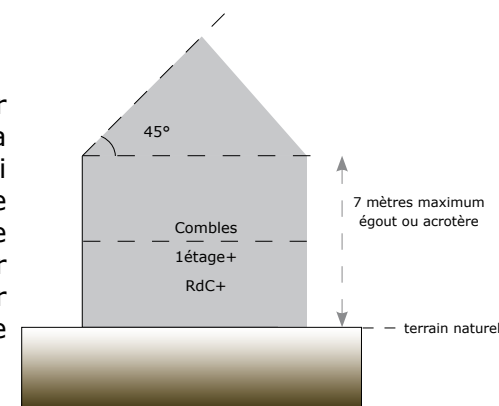
Le bâtiment devra s'implanter parallèlement à la D797.

Il devra s'inscrire dans un gabarit défini par un angle à 45° à partir de l'égout, sans aller au delà du RdC + Combles.



#### B / La typologie d'entrée de bourg

Le bâtiment devra s'implanter parallèlement à la D82. Il devra s'inscrire dans un gabarit défini par une hauteur maximale d'égout ou d'acrotère de 7m de haut et un angle à 45° à partir de ce point, sans dépasser un 1 étage + Combles afin de marquer l'entrée du bourg.



Les bâtiments devront respecter le règlement du PLU avec des volumes s'inscrivant dans les gabarits décrit ci-dessus.

Les toitures terrasses sont proscrites, dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public.

Seuls les bâtiments de raccord entre deux bâtiments principaux pourront avoir une écriture de toiture terrasse.

Le dératèlement des constructions ne dépassera pas 1 mètre de haut.

Les ouvertures donnant sur la D797 devront répondre à des performances acoustiques adéquates à l'environnement.



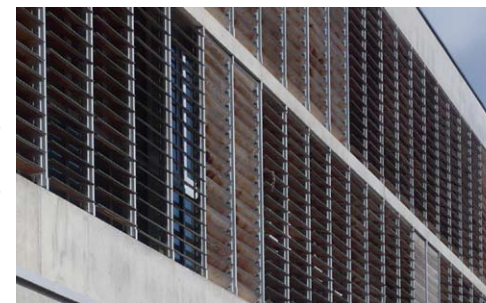
## MATÉRIAUX DE FAÇADE



Le projet offrira un traitement de façades soigné et le choix des matériaux et couleurs des façades devra s'intégrer parfaitement dans le paysage. La polychromie (plusieurs coloris) devra être étudiée au vu du contexte paysager proche. Les teintes choisies seront soutenues et les couleurs trop claires proscrites.

Plusieurs matériaux de façade pourront être mis en oeuvre afin de répondre à cette diversité :

- Pierre (grès, schiste, granit),
  - Bois : mis en oeuvre par des bardages à lames verticales uniquement, façades menuisées (par exemple : brises-soleils ...),
  - Bardages métalliques et autres parements : zinc, bac acier, cassettes aluminium, verre, panneaux de couleurs (de type «Trespa»)
  - Enduits: il est préférable d'utiliser des enduits bi-couches plutôt que des enduits mono-couches. En effet, ces enduits en ciment sont destinés à recevoir une finition à la peinture ou à la chaux.
- Les enduits hydrauliques projetés, s'ils sont utilisés, seront obligatoirement talochés ou grattés.
- Les bétons sont autorisés, à condition d'être banchés et d'offrir une finition soignée.



Les menuiseries devront être de couleur foncée. Les volets et le tableau des fenêtres devront respecter ces mêmes écritures foncées. Le PVC est proscrit, aussi bien dans les menuiseries et clôtures que dans les parements.

## POLYCHROMIE



## MISE EN OEUVRE DES MATÉRIAUX

Les constructions à ossatures bois ou tout bois (ossature+bardage) seront encouragées.

Les bardages et parements (bois, métalliques), seront traités en panneaux et composés avec les ouvertures des façades afin d'établir des rythmes.



Les matériaux préconisés dans les constructions devront être durables et simples d'entretien afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Ainsi, à titre d'indication, des dispositifs (bavettes et couvertines) évitant le ruissellement des eaux de pluie en façade devront être employés.

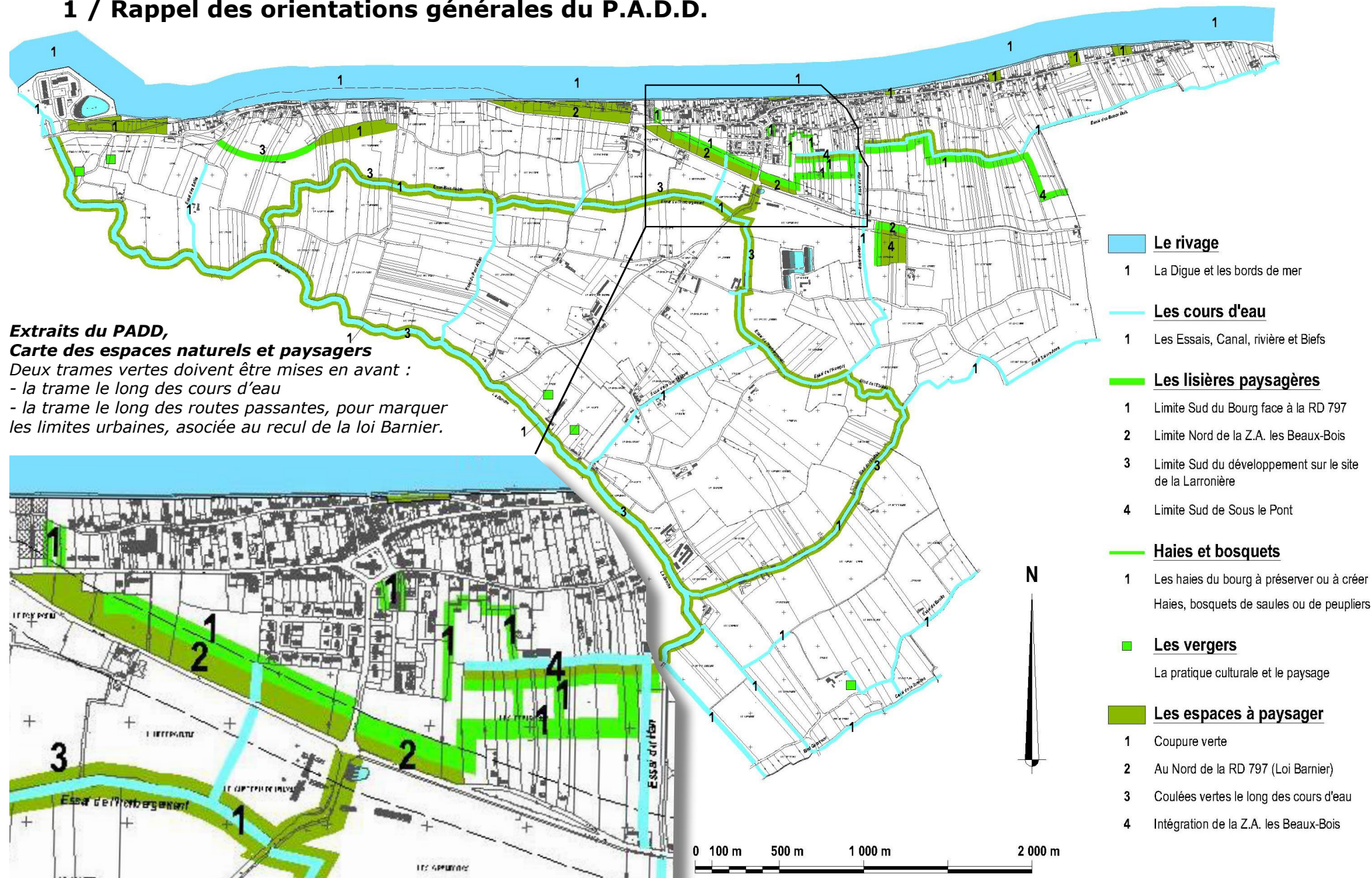
Les matériaux bruts, supports d'enduits sont interdits (par exemple, parpaings peints).

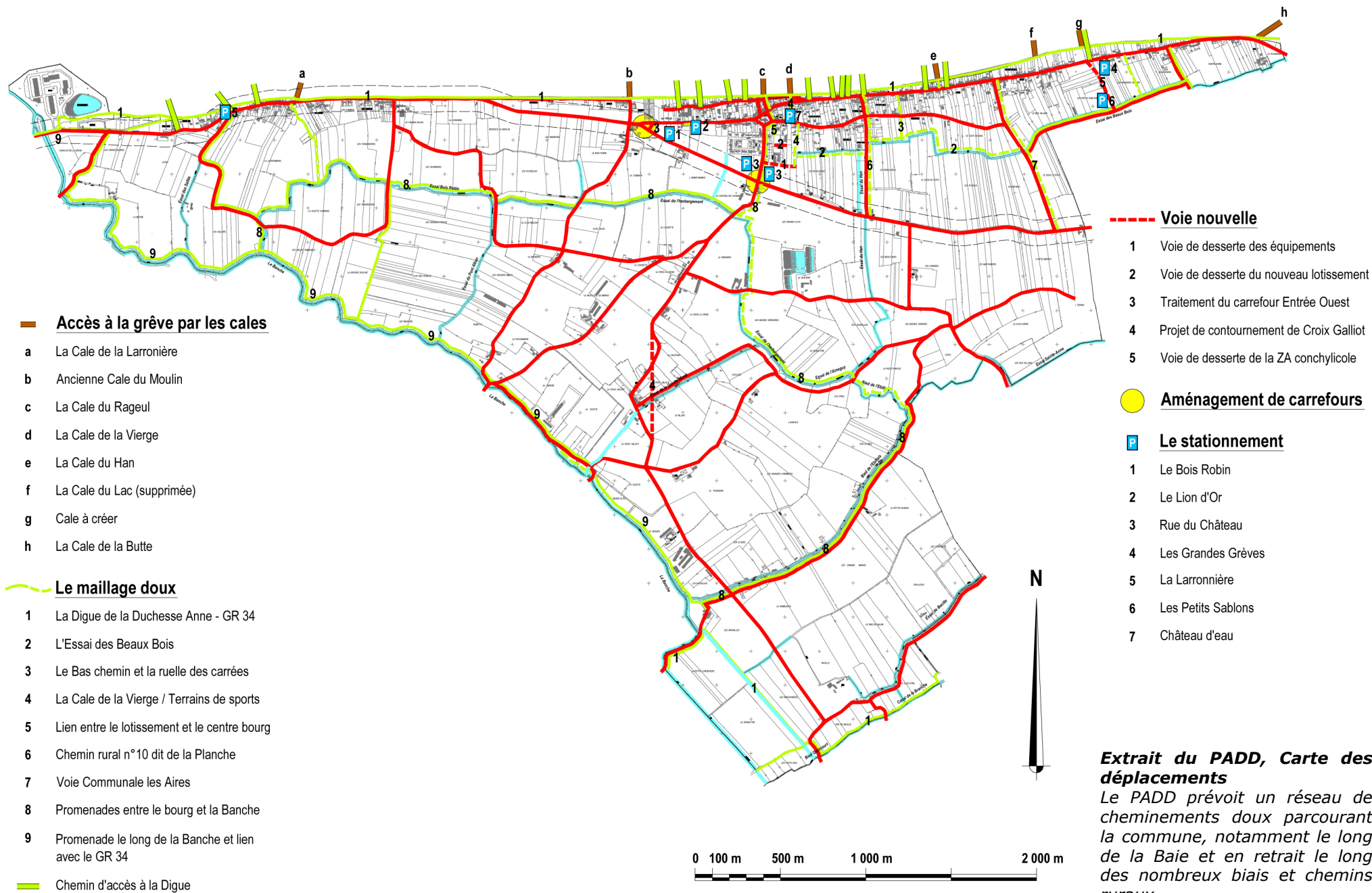




### III TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE du projet dans le P.L.U.

#### 1 / Rappel des orientations générales du P.A.D.D.



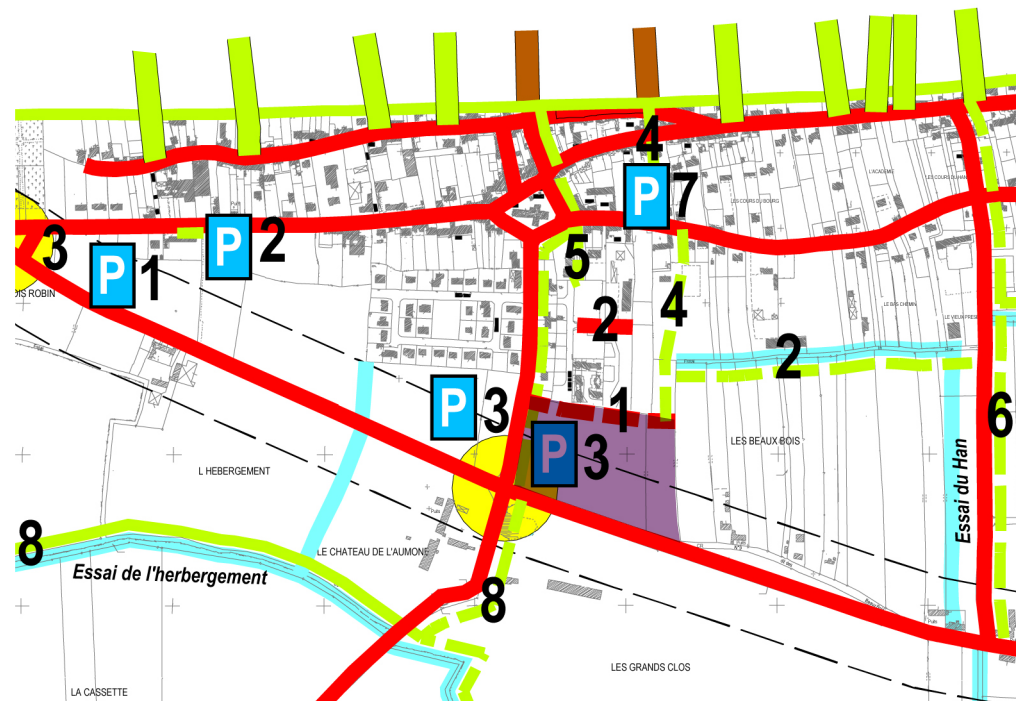




**Extrait du PADD, Carte des déplacements,  
zoom sur le secteur d'étude**

Le PADD prévoit un maillage de cheminements orientés nord-sud convergeant vers la digue de la Duchesse Anne et ses franchissements vers la Baie.

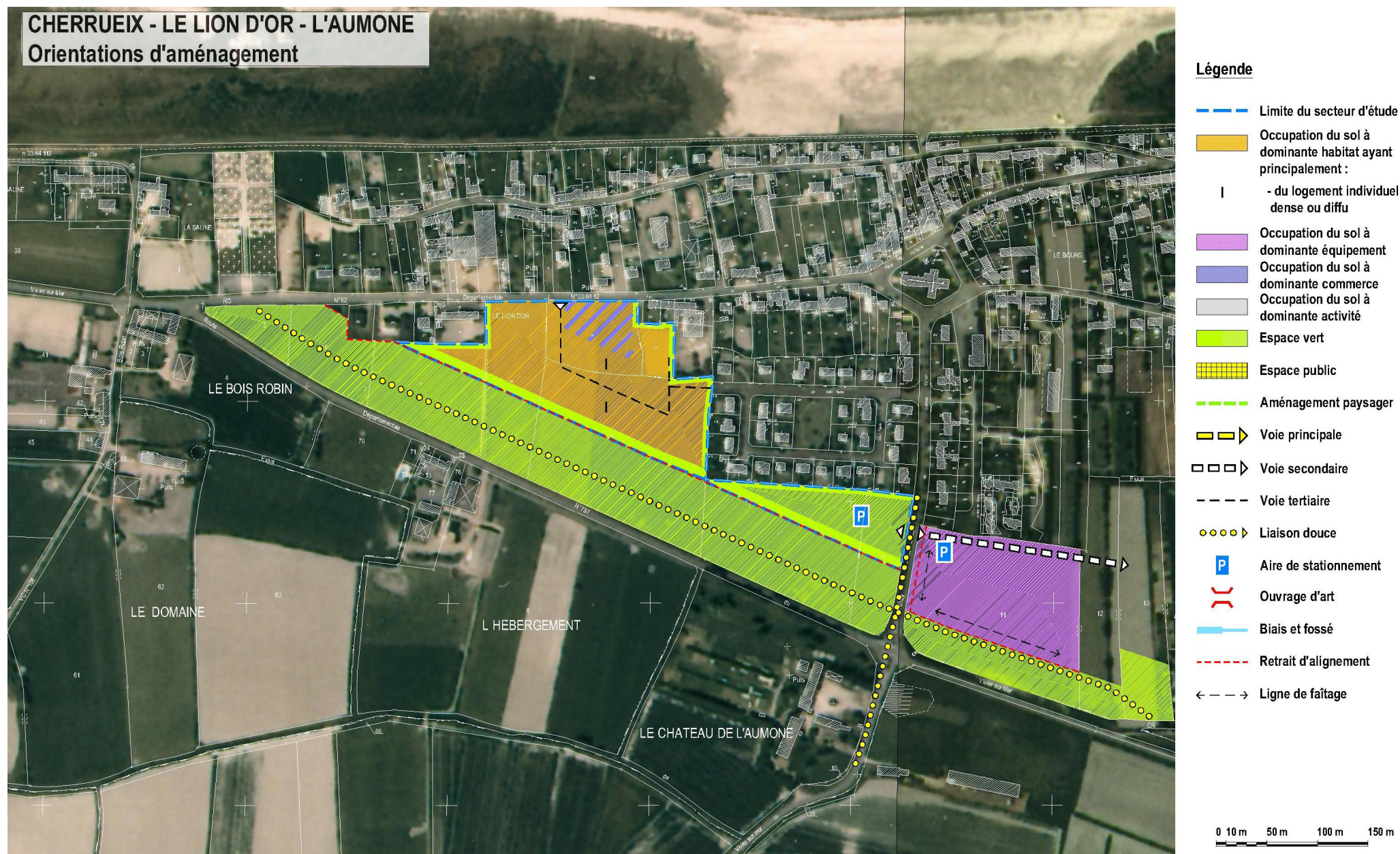
Un cheminement potentiel est repéré reliant la Banche à la Baie, passant par la D82, franchissant la D797 et longeant le secteur d'étude. Un aménagement du carrefour entre les deux départementales est envisagé.





## 2 / Orientations d'aménagement

Les Orientations d'aménagement du PLU reprennent les principes définis dans ce dossier, en compatibilité avec le PADD et intègrent les pages 16 à 18 du présent document.





### 3 / Volet réglementaire

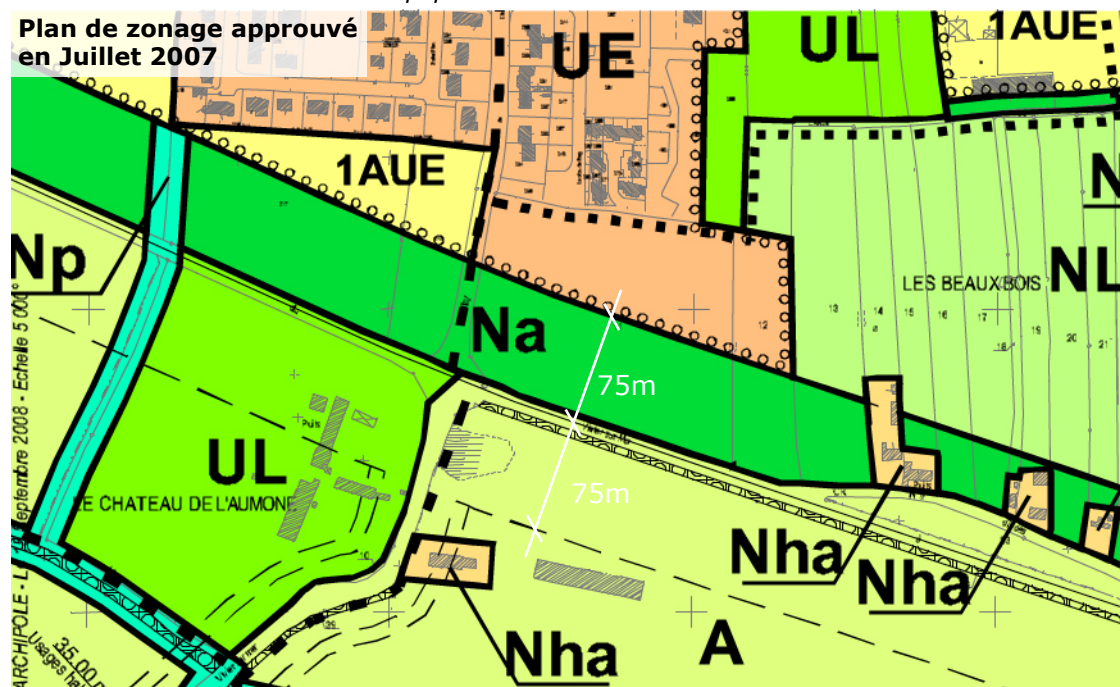
- Le Plan de zonage évolue comme suit :

**Extrait du PLU, Plan de zonage,  
zoom sur le secteur d'étude**

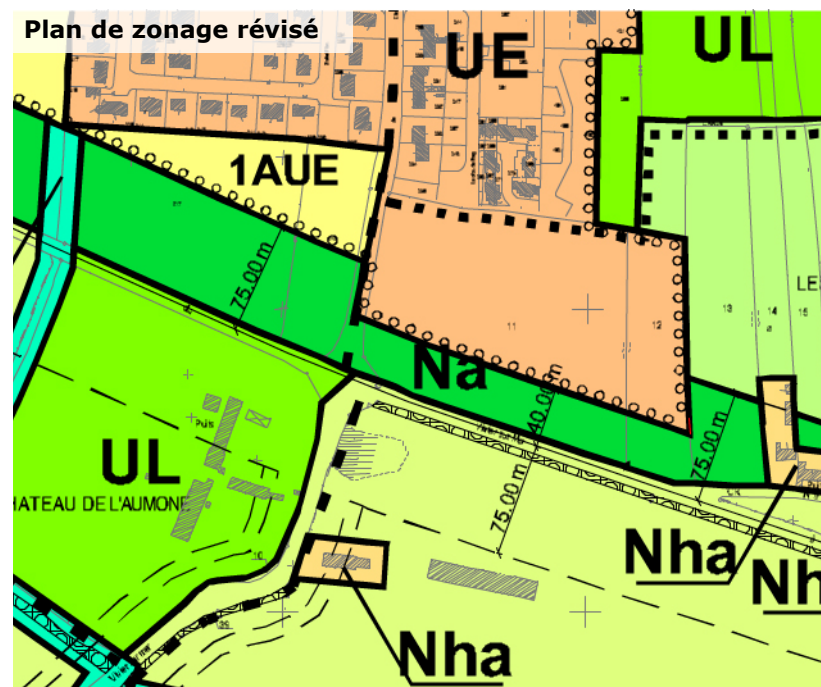
Le secteur est classé en zone UE (Zone d'extension urbaine) et en zone Na (zone Naturelle) pour la marge de recul des 75 mètres concernée par la Loi Barnier.

Le plan de zonage projeté tient compte de la nouvelle marge de recul réduite à 40 mètres, cotoyant la zone UE destinée au nouvel équipement.

**Plan de zonage approuvé  
en Juillet 2007**



**Plan de zonage révisé**



- Le Règlement du PLU intègre en annexe les pages 20 à 21 du présent document et évolue comme suit :

|                      | TEXTE AVANT REVISION | TEXTE REVISE                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UE<br>Nota<br>(p 26) |                      | Une "Dérogation à la Loi Barnier dans le secteur de l'Aumône " figure aux Annexes du P.L.U. Le présent Règlement reprend des règles propres à ce secteur sous la référence « secteur de l'Aumône ».                                               |
| UE 3<br>(p 29)       |                      | 7. Sur le secteur de l'Aumône, les accès véhicules le long de la D797 sont interdits. L'accès au secteur de l'Aumône via l'avenue du château se fera par le nord pour s'éloigner du carrefour D797/D82 afin d'assurer des conditions de sécurité. |

|                            | TEXTE AVANT REVISION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TEXTE REVISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UE 10<br/>(p 33)</b>    | <p>1. Hauteur* maximale :</p> <p>Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :</p> <p>Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres</p> <p>Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.</p> <p>2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.</p> | <p>1. Hauteur* maximale :</p> <p>Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction :</p> <p>Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres</p> <p>Il est autorisé l'aménagement d'un étage droit maximum sous comble ou en attique*.</p> <p>1.1 Sur le secteur de l'Aumône :</p> <p>Le long de la D797, la hauteur maximale ne devra pas dépasser un rez-de-chaussée avec la création d'un étage droit maximum sous comble. Cette limitation ne s'applique pas le long de l'avenue du château.</p> <p>2. Toutefois, la hauteur* maximale peut varier de 1 mètre pour assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ou pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.</p> <p>3. Sur le secteur de l'Aumône :</p> <p>Les toitures terrasses sont proscrites, dès lors qu'elles sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Seuls les bâtiments de raccord entre deux bâtiments principaux pourront avoir une écriture de toiture terrasse.</p> <p>Le dératèlement des constructions ne dépassera pas 1 mètre de haut.</p> <p>Les ouvertures donnant sur la D797, devront répondre à des performances acoustiques adéquates à l'environnement.</p> |
| <b>UE 11<br/>(p 34-35)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>7. Dans le secteur de l'Aumône :</p> <p>7.1 Traitement des clôtures</p> <p>Les clôtures sont interdites, sauf lorsque lorsqu'elles sont rendues nécessaires par le programme de l'opération.</p> <p>Si des clôtures doivent être implantées, les linéaires créés devront s'harmoniser avec les ambiances architecturales et paysagères des différentes façades.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                            | TEXTE AVANT REVISION | TEXTE REVISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UE 11<br/>(p 34-35)</b> |                      | <p>Côté D797, la clôture doit être placée dans le fil d'eau d'une noue plantée de végétation aquatique indigène de strate moyenne (1m60 maximum). Par exemple : roseaux, iris, laïches, soucis d'eau, salicaies, ... La clôture sera filtrante et ne comportera pas de soubassement. De couleur verte, elle sera constituée de grille ou grillage. La hauteur finale du dispositif laissera passer le regard et ne dépassera pas 1m10 de haut par rapport au terrain naturel.</p> <p>Ailleurs, excepté sur l'avenue du Château, les clôtures prendront les mêmes caractéristiques que sur la D797 mais pourront s'implanter à partir du Terrain Naturel et ne dépasseront pas 1m50 de haut (par rapport au TN). Elles seront accompagnées de haies végétales variées plantées de part et d'autre de la clôture et composées d'essences rustiques, à l'exception de résineux ou lauriers-palmes.</p> <p>Côté D82, la clôture sera traitée par un soubassement de pierres (grès, granite, schiste) ne dépassant pas une hauteur de 60cm par rapport au terrain naturel et traduira une ambiance urbaine, soulignant ainsi l'entrée du bâtiment et accompagnant l'entrée de bourg. Si une clôture doit s'implanter, elle sera disposée en retrait avec les mêmes caractéristiques</p> <p>7.2 Enseignes publicitaires, annexes et réseaux</p> <p>Les enseignes publicitaires sont interdites le long de la D797 ainsi que de la D82. Seules des enseignes discrètes destinées à l'information et à l'orientation des équipements seront autorisées.</p> <p>Les dépôts et bâtiments annexes sont interdits le long de ces deux mêmes voies.</p> <p>Les réseaux aériens (France Télécom, électricité) sont proscrits et doivent être enterrés, si les condition techniques et ou économiques du projet le permettent.</p> <p>7.3 Matériaux et façade – Polychromie – Mise en œuvre des matériaux</p> <p>Se conformer aux prescriptions figurants aux Annexes du présent Règlement.</p> |
| <b>UE 12<br/>(p 37)</b>    |                      | <p>8. Sur le secteur de l'Aumône, le stationnement est interdit dans le recul de la Loi Barnier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ANNEXES<br/>(p 121)</b> |                      | <p>ANNEXES</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR LE SECTEUR DE L'AUMONE LIEES A LA DEROGATION A LA LOI BARNIER</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |