

# Plan Local d'Urbanisme d'Asnelles

## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

### UN DOCUMENT ESSENTIEL À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

DE PLANIFICATION

Il définit et traduit les orientations et les perspectives de développement de la commune.

DE RÉGLEMENTATION

Il définit les règles et servitudes.

### UN DOCUMENT QUI COMPREND

#### Un rapport de présentation



Qui expose le diagnostic communal.  
Qui analyse l'état initial de l'environnement.  
Qui explique les choix retenus.

Qui justifie les dispositions mises en oeuvre.  
Qui évalue les incidences sur l'environnement.  
Qui expose la manière dont le plan intègre le souci de la mise en valeur de l'environnement.

#### Un projet d'aménagement et de développement durable

Qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

#### Des orientations d'aménagement et de programmation



Qui organisent et encadrent le développement et l'aménagement des zones « à urbaniser », à l'appui de prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères.

#### Des documents graphiques



Qui présentent le territoire communal  
Qui permettent de localiser les zonages auxquels s'appliquent le règlement, les servitudes, les chemins ruraux, les emplacements réservés, les espaces boisés à préserver ou à créer.

#### Un règlement

Qui définit les règles et dispositions applicables à chaque terrain, selon sa situation dans les zonages.

#### Des annexes diverses

Qui concernent les servitudes d'utilité publique, les éléments relatifs aux réseaux divers, les espaces boisés classés, les prescriptions paysagères et environnementales...

Qui rappellent la législation et les dispositions en matière de sites archéologiques, de protections de monuments historiques...

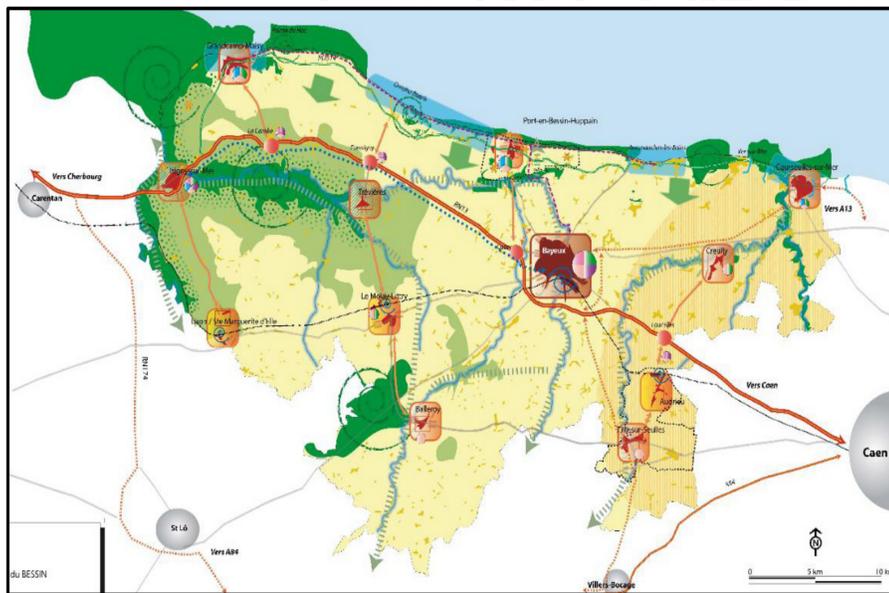


# Plan Local d'Urbanisme d'Asnelles

## LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Le diagnostic établit un constat territorial et fait émerger les forces, les faiblesses, les opportunités et les enjeux du territoire.

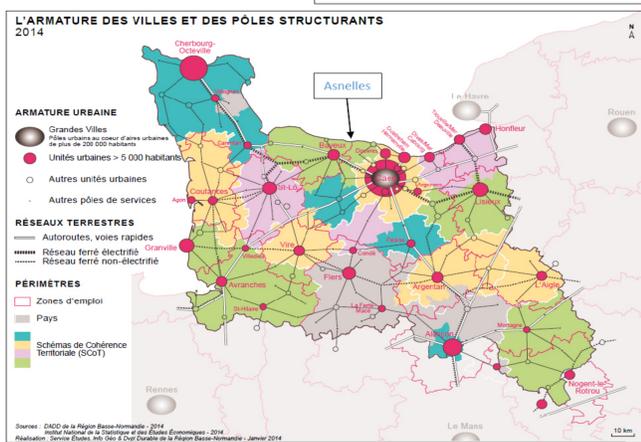
Ses conclusions servent de base à la définition du projet communal, qui sera par la suite traduit au sein du «Projet d'Aménagement et de Développement Durable».



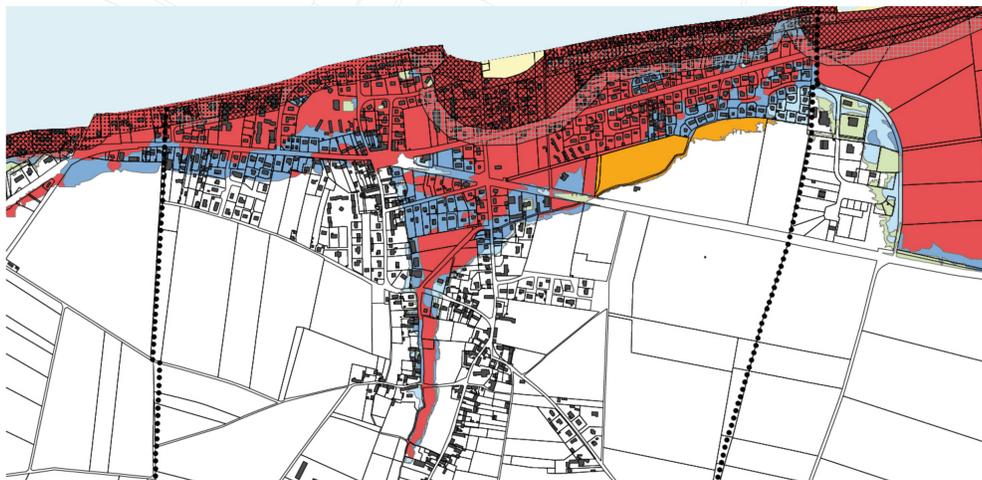
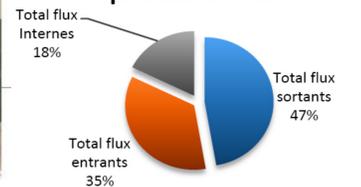
Les thèmes abordés sont :

- La situation géographique d'Asnelles
- La situation administrative (Région Normandie, SCoT du Bessin, ensemble des documents dits «supra-communaux»...)
- La problématique des déplacements (voies de desserte, transports en commun, liaisons douces...)
- L'économie : activités et commerces à Asnelles
  - L'agriculture
- L'analyse statistique de la population et du logement
  - Le développement de l'urbanisation : analyse du bâti, identification du patrimoine)
  - L'état initial de l'environnement naturel (topographie, géologie, paysage...)
- L'analyse des risques et des contraintes du territoire

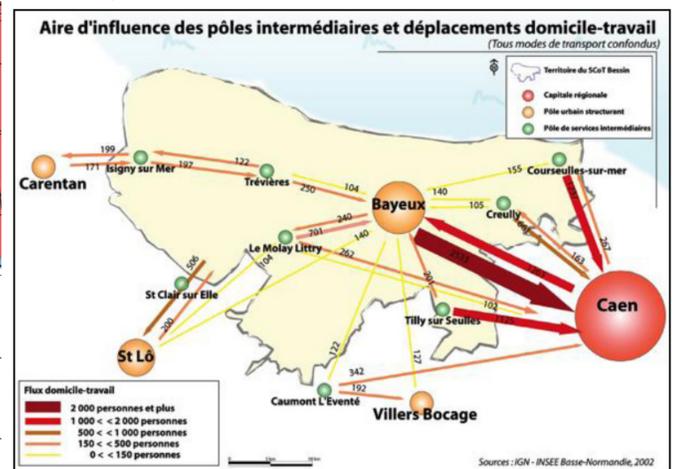
Extrait du Plan stratégique régional Normandie 2025



Répartition des flux de déplacements professionnels



Projet du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin en cours d'élaboration



# Plan Local d'Urbanisme d'Asnelles

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### Qu'est ce que le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ?

Il s'agit de présenter le « Projet de Territoire » d'Asnelles. Ce document expose des objectifs politiques que portent les élus de la commune et non des outils techniques, qui eux seront définis dans le document d'orientations.

Conçu à l'échelle communale, le PADD est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et de développement durable engagées par les élus pour les années à venir. Le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans une démarche de développement durable dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le diagnostic territorial ayant fait émerger les constats importants à l'échelle de la commune, cette dernière s'est fixée plusieurs objectifs pour mener à bien la politique de développement de son territoire.

Les thèmes majeurs retenus dans le cadre de ce travail sont :

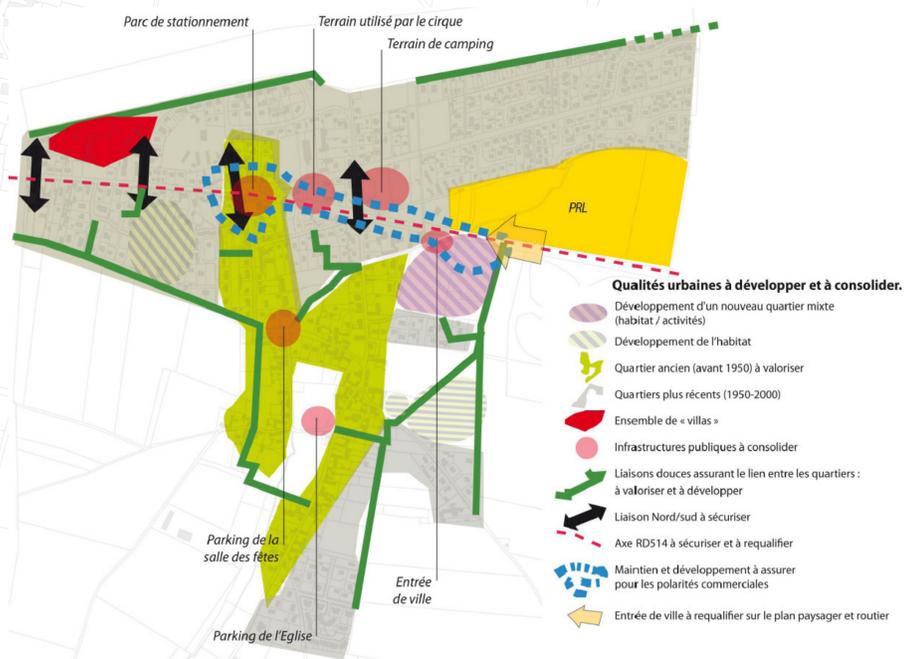
- Asnelles, un bourg bien structuré : une organisation urbaine « compacte » à préserver.
- Asnelles, une commune attractive à bien des égards

#### A. Asnelles, un bourg bien structuré : une organisation urbaine « compacte » à préserver.

Asnelles est une commune littorale avec des particularités architecturales et urbaines qu'il convient de protéger.

Le développement urbain de la commune doit être maîtrisé et intégré au tissu existant, en consolidant les infrastructures existantes, qui participent à la qualité de vie d'Asnelles.

Cependant, un travail reste à réaliser sur les porosités entre le Nord et le Sud de la commune, ce qui passe notamment par la sécurisation de la RD 514.

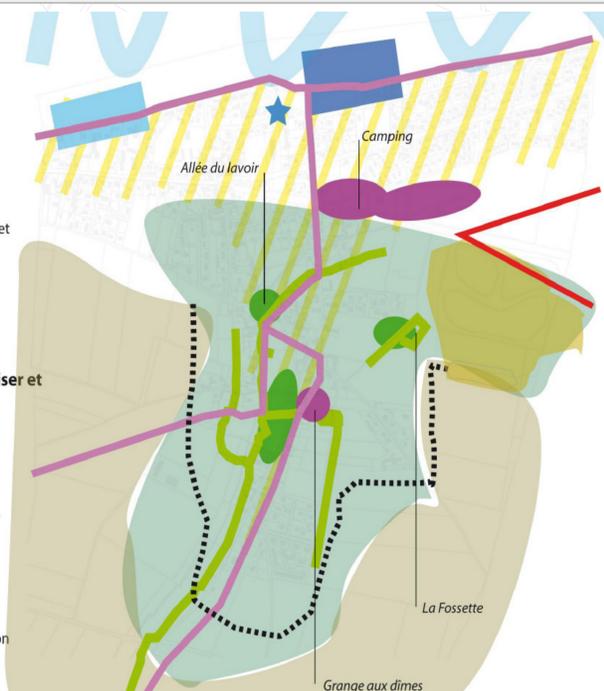


#### Paysages à préserver

- Espace urbain, paysage de vallon
- Paysage de plaine cultivée
- Espaces verts à valoriser / créer / aménager
- Trame verte structurante, à préserver et développer
- Transition paysagère entre front bâti et plaine à préserver
- Enjeu paysager existant à l'entrée Est de la Commune, à requalifier.
- Zone de lagunage.

#### Elements touristiques à valoriser et à développer

- Equipements touristiques, attractifs à développer / créer
- Zones de baignade surveillée
- Projet de zone de baignade surveillée
- Chemins de randonnée
- Pratique de la pêche à pied
- Batterie de la place Mosnier
- Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)



#### B. Asnelles, une commune attractive à bien des égards

La commune d'Asnelles dispose des charmes d'une commune littorale avec des équipements nautiques et des paysages littoraux. Le cadre naturel d'Asnelles est riche et à mettre en valeur.

Ces éléments font d'Asnelles une commune touristique, non seulement pour son littoral mais également pour son histoire.

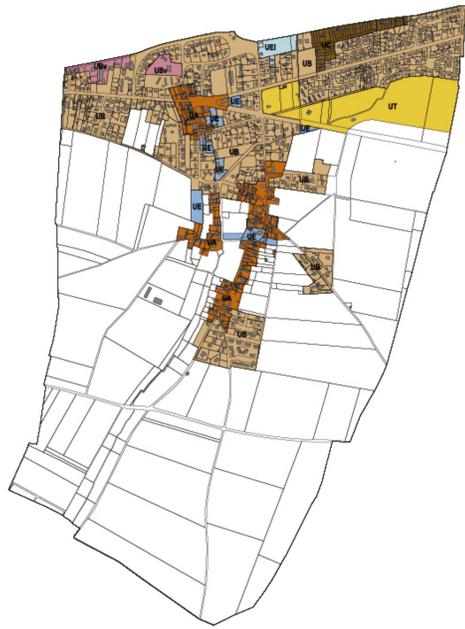
Cependant, la commune doit prendre en compte les contraintes fortes liées à la présence de l'eau.



# Plan Local d'Urbanisme d'Asnelles

## A CHAQUE ZONE SA RÉGLEMENTATION

### Les zones urbaines – dites zones U



#### Caractère de la Zone U

Il existe deux critères alternatifs pour classer en zone urbaine :

- les parties du territoire déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation
- les parties du territoire desservies par des équipements publics en place ou en cours de réalisation

On rencontre une grande variété de catégories de zone U, décidée en fonction de la destination projetée pour cet espace. Pour Asnelles, on en décompte cinq :

- la zone UA (bourg ancien d'Asnelles)
- la zone UB (extensions du centre ville, plutôt sous forme de lotissements) avec un sous-secteur UBv (Villas bord de mer)
- la zone UC (zone résidentielle de bord de mer)
- la zone UT (Secteur touristique, avec camping et PRL)
- la zone UE (regroupe les équipements communaux), elle contient un sous-secteur d'équipement en zone littorale (Uel), qui accueille notamment l'école de voile

Orientation d'aménagement et de programmation

#### Espace d'accueil de l'église et de la grange aux dîmes



### Les zones à urbaniser – dites zones AU



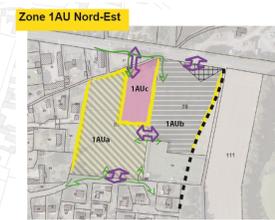
#### Caractère de la Zone AU

Il s'agit des secteurs d'urbanisation définis par la commune, constructibles dans un avenir plus ou moins proche. Chaque secteur est accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il s'agit de prescriptions d'aménagement qui encadreront son développement futur. Le choix du classement d'un secteur en zone AU doit être suffisamment motivé par les auteurs du PLU. Cette justification repose sur les données du diagnostic établies au préalable dans le rapport de présentation.

Le zonage d'Asnelles comprend deux zones de ce type :

- La zone 1AU : zone à urbaniser à dominante habitat.
- La zone 1AUc, zones à urbaniser à destination de commerces

Orientation d'aménagement et de programmation

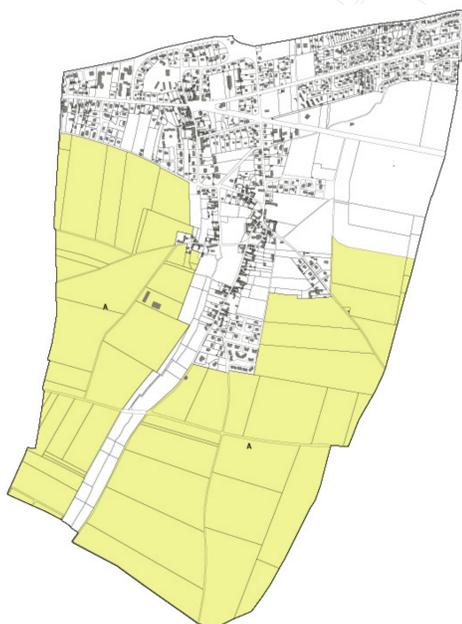


#### Zone 1AU Sud-Est



Accès principal identifié sur la face de l'ancien bâtiment, dans le prolongement de l'ancien chemin de terre existant.

### Les zones agricoles – dites zones A



#### Caractère de la Zone A

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics. L'évolution mesurée des constructions à usage d'habitation qui existent au sein de ce zonage y est cependant autorisée.

### Les zones naturelles – dites zones N



#### Caractère de la Zone N

Cette zone correspond aux ensembles naturels, agricoles et paysagers, remarquables de la commune. La zone N est destinée à promouvoir les espaces naturels. Ce zonage doit permettre une protection de la nature. Elle comporte un secteur Np de protection du périmètre de la station d'épuration, ainsi qu'un secteur Nm, qui correspond au domaine public maritime.

Cependant, y seront autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article L 151-11 CU).

