



P.L.U. DE LA COMMUNE D'ASNELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal qui l'a

Arrêté le 18 Décembre 2018



4.1

REGLEMENT

N.I.S

André R. Neill

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTÉE ET CONTENU DU RÈGLEMENT

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Asnelles.

Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

CHAPITRE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

Les zones urbaines

- la zone Ua : Bourg ancien, zone urbaine mixte et dense.
- la zone Ub : Bourg aux constructions plus récentes qu'en UA, zone urbaine mixte de densité moyenne. Comprend le secteur Ubv, secteur des villas existantes, en bord de mer.
- la zone Uc : zone urbaine littorale, au tissu urbain organisé « en lanières ».
- la zone Ue : zone urbaine d'équipements de la commune. Comprend le secteur Uel, secteur d'équipements liés au littoral.

Les zones à urbaniser

Les zones 1AU et 2AU : zones d'urbanisation dans la continuité de la zone agglomérée, à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir une mixité fonctionnelle.

Les zones naturelles

La zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des espaces de prairies et des bois, qui font l'objet de protection au vu de leur richesse naturelle.

- Elle comprend un secteur Np de protection du périmètre de lagunage.
- Elle comprend un secteur Nm, qui correspond au domaine public maritime.

La zone Nt, qui est la zone naturelle à vocation d'hébergement touristique.

- Elle comprend le secteur Nth : secteur de taille et de capacité limitée comprenant les constructions existantes du secteur du camping et du parc résidentiel de loisirs.

Les zones agricoles

La zone A : zone à vocation strictement agricole.

Règle 1 : Effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Règle 2 : Construction d'ouvrage public

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Règle 3 : Constructions à caractère exceptionnel, équipements, bâtiments et ouvrages publics ou d'intérêts collectifs

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Règle 4 : Changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Règle 5 : Notion d'extension d'une construction existante

Ne pourront être considérés comme « extensions » d'une construction existante que les projets qui remplissent les deux conditions suivantes :

- qu'il existe un minimum de contiguïté entre le projet et la construction existante ;
- que le projet fasse montre d'une emprise au sol, d'une surface de plancher et d'un volume inférieur à ceux de la construction existante.

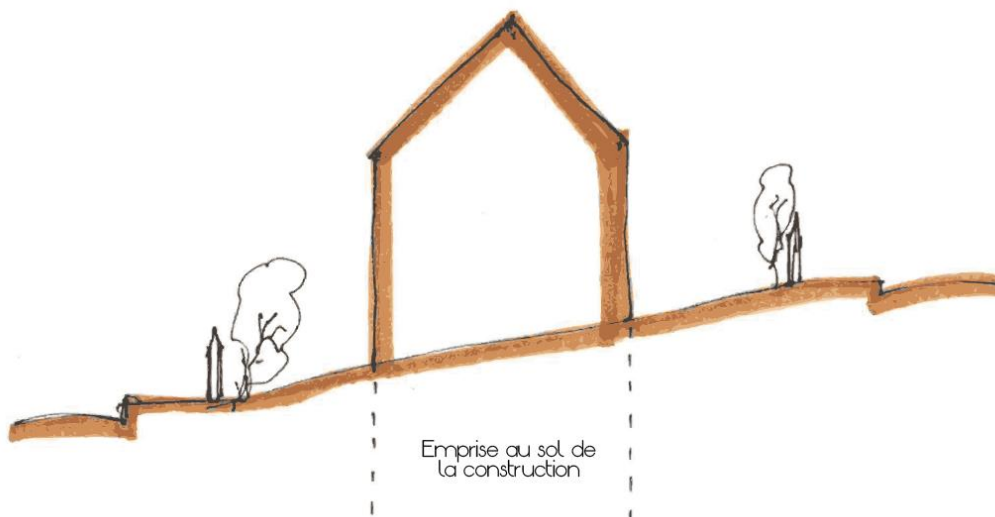
Les abris de jardin ne pourront faire l'objet d'aucune extension.

Règle 6 : Hauteur

La hauteur des constructions dans le présent règlement est entendue comme suit : c'est la différence entre tout point du faîtage de la construction et le point médian du terrain naturel avant travaux.

Le point médian du terrain naturel du sol est défini comme le point médian situé entre le point haut et le point bas de l'emprise au sol de la construction, sur le terrain d'assiette avant travaux.

Les éléments techniques (cheminées, antennes) ne sont pas pris en compte.



Règle 7 : Prise en compte des risques naturels

Dans les zones soumises aux risques naturels recensés par la DREAL Normandie, il est conseillé au constructeur de réaliser toutes les études complémentaires nécessaires (notamment géotechniques) sur la parcelle, afin de réaliser les fondations et constructions appropriées au type de sol en place.

Règle 8 : Stationnement

Rappel de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement – gabarits et dimensions

Les places de stationnement envisagées dans le cadre de projets présenteront des dimensions permettant les girations des véhicules et les dégagements des passagers.

Traitement des places de stationnement :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés. Les aires de stationnement seront plantées, elles devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers.

Surface de stationnement :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement devra être en cohérence avec la destination de la construction.

Règle 9 : Haies repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Règle 10 : Eléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

- Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.
- Le cordon dunaire est également protégé au titre de l'article L 151-23 CU. Tous travaux entrepris devront veiller à respecter son intégrité.

Règle 11 : Bâtiments repérés au sein de la base Mérimée du ministère de la Culture.

Le règlement graphique identifie des constructions à l'architecture remarquable, figurant au sein de la « base Mérimée » (se reporter aux annexes informatives du P.L.U.). Ces constructions sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque construction fait l'objet d'une fiche thématique. Pour tous les travaux qui seraient entrepris sur ces constructions, les pétitionnaires sont invités à consulter la fiche qui s'y rapporte. Les éléments caractéristiques d'architecture qui y sont identifiés, pour la construction objet de la demande, devront être conservés ou restaurés.

Plus globalement, ces constructions participant aux paysages urbains caractéristiques d'Asnelles, tous travaux entrepris devront assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Règle 12 : Plans d'eau, mares, bassins d'agrément

La création de nouveaux plans d'eau, nouvelles mares, nouveaux bassins d'agrément, etc. est interdite, dans toutes les zones du P.L.U.

Règle 13 : Essences végétales à proscrire

Certaines essences végétales, notamment les espèces dites « invasives » sont à proscrire dans le cadre des plantations qui seraient entreprises par les pétitionnaires. Ces espèces sont listées au sein des annexes informatives du présent P.L.U., elles concernent en premier lieu : le robinier faux acacia, le cytise aubour, le seneçon en arbre, le buddleia (ou arbre à papillons) et le rosier rugueux. La plantation de thuya ou laurier palme en haie est interdite.

Règle 14 : Essences végétales « locales »

Lorsque le règlement du P.L.U. fera référence aux espèces végétales « locales », le pétitionnaire pourra se référer à la liste présentée ci-après (également reportée au sein des annexes informatives). Etant entendu que cette liste est non exhaustive et présentée à titre indicatif.

La haie de bocage sur talus:

Strate 1 Arbres de haut jet pour une protection maximale :

- Alisier blanc *Sorbus aria*
- Chêne pédonculé *Quercus robur*

Strate 2 Arbres en cépée assurant une protection intermédiaire :

- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- If commun *Taxus baccata*
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Saule cendré *Salix cinerea*

Strate 3 Essences buissonnantes pour garnir le pied de la haie :

- Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*
- Argousier *Hippophae rhamnoides*
- Cornouiller *Cornus malus*
- Viorne *Viburnum lantana et opulus*
- Lilas vulgaire *Syringua vulgaris*

Arbres d'alignement Voiries

- Charme commun *Carpinus betulus*
- Saule blanc *Salix alba*
- Aubépine *Crataegus oxycantha*
- Prunier myrobolan ou Cerisier à fleurs *Prunus cerasifera*
- Chataignier *Castanea sativa*

Arbres pour Espaces vert Commun

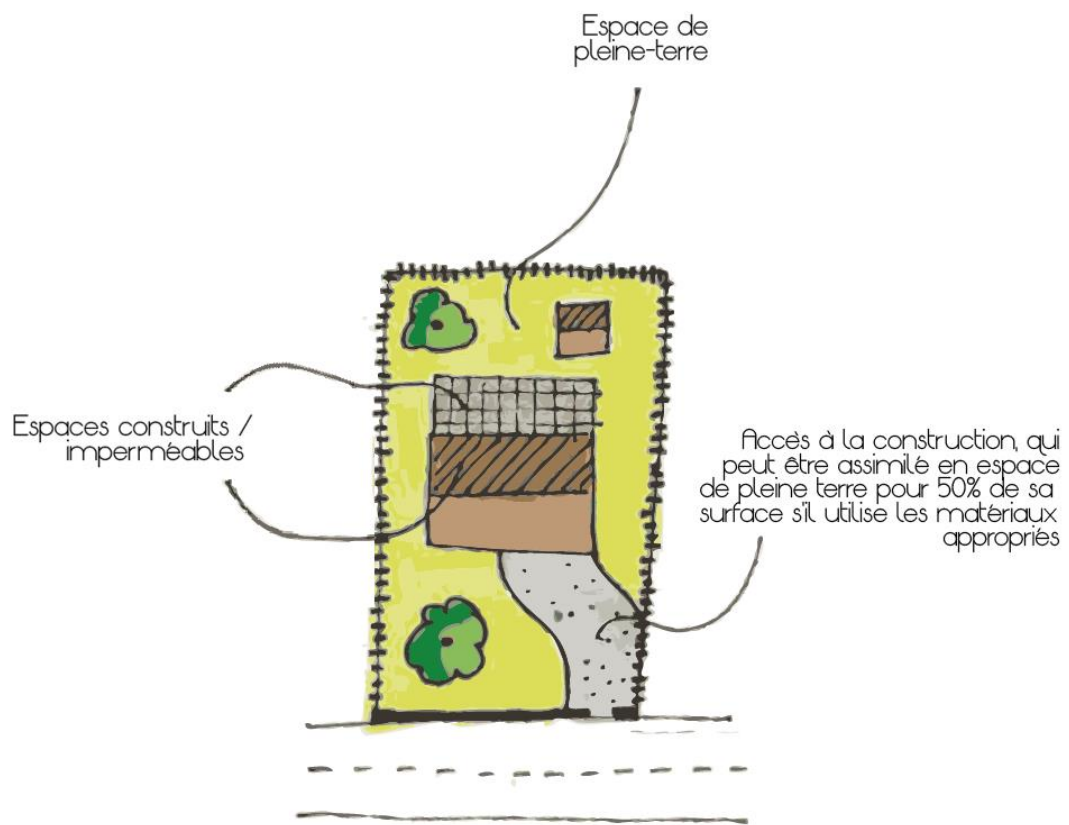
- Poirier franc *Pyrus communis*
- Cerisier de sainte Lucie *Prunus malaheb*
- Pommier sauvage *Malus sylvestis*
- Prunier myrobolan ou Cerisier à fleurs *Prunus cerasifera*
- Chêne pyramidal *Carpinus betulus pyramidalis*
- Bouleau commun *Betula alba*
- Bouleau fastigié *Betula alba fastigata*
- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*

Haie vive d'essences locales

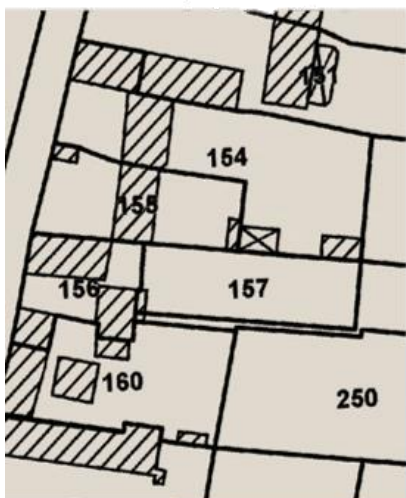
- Escallonia *Escallonia*
- Céanothe *Ceanothus*
- Arbousier Arbre aux fraises *Arbutus unedo*
- Oranger du mexique *Choisya ternata*
- Seringat *Philadelphus*
- Viorne boule neige *Viburnum opulus*
- Chevrefeuille d'hiver *Lonicera purpusii*
- Arbres aux faisans *Leycesteria formosa*
- Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
- Potentille arbustive *Potentilla fruticosa*

Règle 15 : Les espaces de « pleine terre »

Les espaces de « pleine terre » sont des espaces qui peuvent être plantés, sans obstacles. Le règlement de P.L.U. y fait ponctuellement référence. Le schéma présenté ci-après illustre cette notion, appliquée à une parcelle bâtie.



REGLEMENT DE LA ZONE UA



Cette zone correspond au bourg ancien d'Asnelles. C'est le cœur historique de la commune, centre d'urbanisation dense et continue où se situent les commerces de proximité et les services publics.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

Dans la zone Ua, sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les entrepôts sauf les entrepôts signalés à l'article 2 du présent règlement
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les installations génératrices de bruits
- Les abris de fortune, tout aménagement, installation ou construction réalisés avec des matériaux de fortune
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure
- Les sous-sols
- Les annexes destinées au logement des animaux susceptibles d'entraîner des nuisances.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par un linéaire commercial reporté sur le plan de zonage. Pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Ua, sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation
- Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires
- Les entrepôts de moins de 500m² de surface de plancher et sous-réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat
- Au sein des espaces identifiés en tant que « trames jardins », au titre de l'article L 151-23CU, seules sont autorisées les petites constructions (de moins de 10m²) de type abris de jardins.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Voie de desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les exigences en matière de circulation des engins de lutte contre l'incendie devront être respectées.

Les exigences en matière de circulation des engins de collecte des déchets ménagers devront être respectées.

Voirie

Les voies nouvelles répondront, en tout état de cause, aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet, notamment services de sécurité et d'accessibilité.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale par une placette afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers seront à respecter.

Un emplacement dédié au stockage des containers des déchets devra être prévu par le pétitionnaire dans un projet d'habitat collectif.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées.

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique).

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent pas être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales :

Seules les parcelles de moins de 250m² de surface totale peuvent se raccorder au réseau d'eaux pluviales, ainsi que les parcelles n'ayant pas de foncier non bâti. Dans ces deux cas, le pétitionnaire doit en faire la demande auprès des services compétents. Hormis ces deux cas, les constructions doivent gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Pour les parcelles de 250m² ou plus, disposant de foncier non bâti, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire même en cas d'existence d'un réseau collecteur. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

En absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Réseaux divers

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Télécommunication, télévision (câble), fibre

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- soit dans la continuité des façades des constructions existantes (sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins) qui ne respecteraient pas la règle ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes. Les implantations prises pour référence devront être celles de constructions principales, et non d'annexes ou de volumes mineurs. Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme justifieront de la cohérence de l'implantation.

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher), à la condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des raisons techniques, ou dans le cas où aucun alignement de référence ne pourrait être déterminé. Le retrait minimal sera alors de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Ceci à condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles de sécurité ou d'accessibilité des espaces publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et tout point de la construction, avec un minimum de 3m.

Cette règle n'est pas applicable pour les abris de jardin de moins de 9m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et qu'il ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 75% de la surface de la parcelle, Cette règle ne s'applique pas dans les parcelles de moins de 100m², ou l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 100% de l'emprise de la parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement). Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximum autorisée à l'égout est de 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes. La hauteur des constructions doit s'harmoniser au mieux avec les constructions existantes.

Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aménagement, le rehaussement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, mais à celles de l'article R 111-27 CU.

Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront en outre respecter l'environnement urbain immédiat

Les caravanes qui seraient stationnées sur des parcelles bâties, devront être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments et remises dont les matériaux respecteront l'environnement bâti immédiat, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées, sauf en zones de remontées de nappes jusqu'à 2,50 mètres (cf. atlas cartographique de la DREAL en vigueur).

Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Le règlement graphique identifie des constructions à l'architecture remarquable, figurant au sein de la base Mérimée (se reporter aux annexes informatives du P.L.U.). Ces constructions sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque construction fait l'objet d'une fiche thématique. Pour tous les travaux qui seraient entrepris sur ces constructions, les pétitionnaires sont invités à consulter la fiche qui s'y rapporte. Les éléments caractéristiques d'architecture qui y sont identifiés, pour la construction objet de la demande, devront être conservés ou restaurés. Plus globalement, ces constructions participant aux paysages urbains caractéristiques d'Asnelles, tous travaux entrepris devront assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Toitures

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture à deux pentes symétriques, égales ou supérieures à 40°.

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec ceux identifiés sur des constructions existant sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins. A défaut, au matériau identifié dans l'environnement urbain immédiat. Les matériaux autorisés sont la tuile couleur terre cuite et l'ardoise ou les matériaux assimilés de même forme et même format.

Les annexes de moins de 20m² pourront être recouvertes de bac acier, dont la teinte retenue sera choisie en cohérence avec la couverture de la construction principale.

Les toitures en terrasse sont admises, en extension ou en annexe d'une construction existante à usage exclusif de toiture. Tout autre usage de ces terrasses étant interdit.

Façades et pignons

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les maçonneries destinées à rester apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un enduit.

Interdiction du blanc pur pour les matériaux utilisés à nu et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le bourg d'Asnelles, teintes se rapprochant de la pierre de Caen.

Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures devront être, en termes de forme, de hauteur et de matériaux, conçues pour s'accorder de façon harmonieuse avec les clôtures voisines.

Les clôtures sur voies seront constituées :

- de haies vives doublées ou non de grillages. Chaque haie devra être composée d'au moins 3 essences en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
- de murets, surmontés de dispositifs à claire-voie.
- de murs de maçonnerie enduits
- des murs maçonnés faits de pierres de pays.

A condition qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies.

Les clôtures séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de plaques d'aggloméré, de palissades de bois ou de plastique amovibles, de films plastifiés ou tout autre pare-vue de fortune (bâche, écran coupe-vent...) Toute réparation, rénovation, remise en état ou reconstruction d'un mur ancien maçonné devra être réalisée à l'identique.

D'une manière générale, et pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité, tout projet de clôture faisant obstacle au bon écoulement des eaux pluviales sera refusé sur ce motif. Les murs maçonnés devront être conçus de manière à garantir ce bon écoulement.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

En limite d'avec les espaces agricoles (A) et naturels (N) : il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Généralités

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Surface dédiée au stationnement automobile

Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement

Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement. Sauf dans le cas des bâtiments d'habitat collectif, où il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, et un maximum de 3.

Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Elle sera justifiée et argumentée au sein du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme qui l'accompagnera.

Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 3 places. Elles devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Cycles

Afin de favoriser les pratiques cyclables, des locaux ou espaces de stationnement pour les vélos devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ils seront alors installés en dehors du domaine public.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement).

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement) ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts, et libres de toute construction

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre (au sens de l'article R151-43 du code de l'urbanisme) :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 20 %
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière 800m² inclus : 65 %

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface, conformément aux dispositions de l'article R151-43 du code de l'urbanisme (se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent document).

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UA 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE Ua 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes, sur décision publique, est autorisée.

REGLEMENT DE LA ZONE UB



La zone Ub correspond aux quartiers du bourg où les constructions sont plus récentes qu'en zone Ua. Une zone urbaine mixte de densité moyenne.

Elle comprend le secteur Ubv, secteur des villas du XIX^e siècle, en bord de mer.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Ub, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les entrepôts sauf les entrepôts signalés à l'article 2 du présent règlement
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les installations génératrices de bruits
- Tout aménagement, installation ou construction réalisé par des matériaux de fortune,
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure
- Les sous-sols
- Les annexes destinées aux animaux susceptibles d'entraîner des nuisances

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par un « linéaire commercial » reporté sur le plan de zonage. Pour les façades concernées, la règle suivante s'applique : le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.

Sont de plus interdits en secteur Ubv

Les travaux qui seraient susceptibles de dénaturer le caractère patrimonial des villas, tel que décrit dans l'annexe 1 au présent règlement.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique

dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Ub, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation
- Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- Les entrepôts de moins de 500m² de surface de plancher et sous-réserve d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Au sein des espaces identifiés en tant que « trames jardins », au titre de l'article L 151-23CU, seules sont autorisées les petites constructions (de moins de 10m²) de type abris de jardins.

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Voie de desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les exigences en matière de circulation des engins de lutte contre l'incendie devront être respectées.
Les exigences en matière de circulation des engins de collecte des déchets ménagers devront être respectées.

Voirie

Les voies nouvelles répondront aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet, notamment services de sécurité et d'accessibilité.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale en placette afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers seront à respecter. Un emplacement dédié au stockage des containers des déchets devra être prévu par le pétitionnaire dans un projet d'habitat collectif.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées.

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique).

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales :

Seules les parcelles de moins de 250m² de surface totale peuvent se raccorder au réseau d'eaux pluviales, ainsi que les parcelles n'ayant pas de foncier non bâti. Dans ces deux cas, le pétitionnaire doit en faire la demande auprès des services compétents. Hormis ces deux cas, les constructions doivent gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Pour les parcelles de 250m² ou plus, disposant de foncier non bâti, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire même en cas d'existence d'un réseau collecteur. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

En absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Réseaux divers

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Télécommunication, télévision (câble), fibre :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou à créer,

Cette règle n'est pas applicable pour les petits bâtiments (de – de 10m² de surface de plancher), à la condition de ne pas être visibles depuis le domaine public

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Ceci à condition de ne pas mettre en défaut la commune au regard des règles de sécurité ou d'accessibilité des espaces publics.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite séparative et tout point de la construction, avec un minimum de 3m

Cette règle n'est pas applicable pour les abris de jardin de moins de 9m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et qu'il ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement). Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximum autorisée à l'égout est de 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.

Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront respecter l'harmonie créée par l'environnement urbain immédiat (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, mais à celles de l'article R 111-27 CU.

Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du quartier ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.

Les caravanes qui seraient stationnées sur des parcelles bâties, devront être entreposées en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments et remises dont les matériaux respecteront l'environnement bâti immédiat, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées, sauf en zones de remontées de nappes jusqu'à 2,50 mètres (cf. atlas cartographique de la DREAL en vigueur).

Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Le règlement graphique identifie des constructions à l'architecture remarquable, figurant au sein de la base Mérimée (se reporter aux annexes informatives du P.L.U.). Ces constructions sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque construction fait l'objet d'une fiche thématique. Pour tous les travaux qui seraient entrepris sur ces constructions, les pétitionnaires sont invités à consulter la fiche qui s'y rapporte. Les éléments caractéristiques d'architecture qui y sont identifiés, pour la construction objet de la demande, devront être conservés ou restaurés.

Plus globalement, ces constructions participant aux paysages urbains caractéristiques d'Asnelles, tous travaux entrepris devront assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Plus particulièrement, en secteur Ubv :

Les travaux qui seraient entrepris sur les villas de ce secteur le seront dans le strict respect de leurs caractéristiques architecturales.

Toitures

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture à deux pentes symétriques, égales ou supérieures à 40°.

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec ceux identifiés sur des constructions existant sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins. A défaut, au matériau identifié dans l'environnement urbain immédiat. Les matériaux autorisés sont la tuile couleur terre cuite et l'ardoise ou les matériaux assimilés de même forme et même format.

Les annexes de moins de 20m² pourront être recouvertes de bac acier, dont la teinte retenue sera choisie en cohérence avec la couverture de la construction principale.

Les toitures en terrasse sont admises, en extension ou en annexe d'une construction existante à usage exclusif de toiture. Tout autre usage de ces terrasses étant interdit.

Façades et pignons

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les maçonneries destinées à rester apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un enduit.

Interdiction du blanc pur pour les matériaux utilisés à nu et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le bourg d'Asnelles, teintes se rapprochant de la pierre de Caen.

Les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures devront être, en termes de forme, de hauteur et de matériaux, conçues pour s'accorder de façon harmonieuse avec les clôtures voisines.

Les clôtures sur voies seront constituées :

- de haies vives doublées ou non de grillages. Chaque haie devra être composée d'au moins 3 essences en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
- de murets, surmontés de dispositifs à claire-voie.
- de murs de maçonnerie enduits
- des murs maçonnés faits de pierres de pays.

A condition qu'elles n'apportent pas de gêne à la visibilité le long des voies.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées, de plaques d'aggloméré, de palissades de bois ou de plastique amovibles, de films plastifiés ou tout autre pare-vue de fortune (bâche, écran coupe-vent...)

Toute réparation, rénovation, remise en état ou reconstruction d'un mur ancien maçonné devra être réalisée à l'identique.

D'une manière générale, et pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité, tout projet de clôture faisant obstacle au bon écoulement des eaux pluviales sera refusé sur ce motif. Les murs maçonnés devront être conçus de manière à garantir ce bon écoulement.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

En limite d'avec les espaces agricoles (A) et naturels (N) : il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Généralités

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

Surface dédiée au stationnement automobile:

Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement

Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places par logement. Sauf dans le cas des bâtiments d'habitation collectifs, ou il faudra réaliser 1 place pour 50m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement, et un maximum de 3.

Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Elle sera justifiée et argumentée au sein du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme qui l'accompagnera.

Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 logements : au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives et au moins 1 place de stationnement par logement réalisée hors des parcelles privatives.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 3 places. Elles devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Cycles :

Afin de favoriser les pratiques cyclables, des locaux ou espaces de stationnement pour les vélos pourront être réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ils seront alors installés en dehors du domaine public.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement).

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement). Il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m², 10 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts, et libres de toute construction

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au plan « à conserver, à protéger, à créer » sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre (espace qui peut être planté) :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 20 %
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière 800m² inclus : 65 %

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre),

dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc. et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface (conformément aux dispositions de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent document).

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UB 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE UB 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes, sur décision publique, est autorisée.

REGLEMENT DE LA ZONE Uc



Cette zone correspond au quartier organisé autour de la rue de la Dune et de la rue du Front de Mer. Il fait l'objet d'un zonage spécifique en raison de son tissu urbain particulier composé de parcelles en lanières.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

Dans la zone Uc, sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exception de ceux visés dans l'article Uc 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » ;
- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et de produits toxiques ;
- les remblais de toute nature, à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions dans l'article Uc2
- les affouillements non temporaires du terrain naturel, à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions dans l'article Uc2
- les créations de logement (y compris les espaces de fonction ou d'hébergement par aménagement, ou rénovation, ou changement de destination ou sous-destination de bâtiments existants
- les changements d'affectation en pièces habitables
- les reconstructions à l'identique de bâtiments au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, liés à un sinistre généré par une submersion marine, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que les campings, caravanings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité humaine de l'existant
- les créations de caves et de sous-sols, y compris dans le bâti existant et l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- les constructions nouvelles de piscines et spas couverts ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping et du caravanning sur parcelle nue privée ;
- les nouveaux établissements recevant du public (ERP) de type J, R et U, ou de catégories 1 à 4 incluses.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

Travaux sur biens existants

- les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux sur les monuments inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques
- les réparations et reconstructions à l'identique de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens, seulement si le sinistre n'est pas causé par l'aléa de submersion, d'inondation, de chocs mécaniques ou d'érosion
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que ces travaux n'aggravent pas la vulnérabilité des biens ou celle de leurs occupants
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque
- les changements de destination et de sous-destination à condition :
 - qu'ils ne visent pas les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service (uniquement pour les sous-destinations suivantes : hébergement hôtelier et touristique, cinéma)
 - qu'ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge s'il n'en existe pas, excepté le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques
 - qu'ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité de l'existant.
- la création d'une zone refuge par surélévation exclusivement liée à une mise en sécurité des occupants, ou par extension avec création d'emprise au sol ou de surface de plancher, à condition qu'elle ne donne pas lieu à une augmentation de plus de 9 m² de la surface de plancher existante,
- les réparations et reconstructions à l'identique liées à une mise en sécurité des occupants à condition que :
 - elles ne soient pas dues à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion
 - les bâtiments aient été régulièrement édifiés
 - elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires ;
 - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise au sol et la surface de plancher existantes.
- Les travaux d'aménagement dans les volumes existants à condition qu'ils :
 - ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou d'habitations supplémentaires ;
 - n'aggravent pas la vulnérabilité du bâti .
- La création d'une annexe en respectant les principes suivants :
 - la surface créée ne devra pas dépasser 9 m²
 - elle devra disposer d'un dispositif d'arrimage au sol
 - elle ne devra pas être maçonnée.
- Les piscines et spas non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de mise en sûreté comprenant le balisage et la couverture de sécurité
Les piscines et spas hors-sol devront respecter les principes suivants :
 - ils devront être ni maçonnés, ni reposer sur des fondations
 - ils devront disposer d'un dispositif d'arrimage au sol.
- Les travaux de modification de façades et d'aménagement de l'existant dans les zones exposées aux chocs mécaniques (faisant l'objet d'un tramage spécifique sur le plan de zonage) sur les façades avant, arrières ou latérales, à condition qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité du bâti.

Ouvrages, installations et aménagements divers

- la pose de clôtures ajourées non maçonnées;
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions et l'érosion sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y

compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable et de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil

- les travaux, ouvrages et aménagements liés à l'activité agricole et conchylicole ;
- les implantations nouvelles d'équipements publics liés à des activités de plein air

Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie

Les voies nouvelles répondront aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet, notamment services de sécurité et d'accessibilité.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers sont à respecter.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique) ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachée.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales :

Seules les parcelles de moins de 200m² de surface totale peuvent se raccorder au réseau d'eaux pluviales, ainsi que les parcelles n'ayant pas de foncier non bâti. Dans ces deux cas, le pétitionnaire doit en faire la demande auprès des services compétents. Hormis ces deux cas, les constructions doivent gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle.

Pour les parcelles de 200m² ou plus, disposant de foncier non bâti, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire même en cas d'existence d'un réseau collecteur. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

En absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées.

Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Réseaux divers

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunication, télévision (câble), fibre

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les petits bâtiments de 9m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur inférieure à 3 m, devront ne pas être visibles depuis le domaine public

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les petits bâtiments de 9m² de surface de plancher maximum et d'une hauteur inférieure à 3 m, devront ne pas être visibles depuis le domaine public

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et qu'il ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 7 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement).

Dans le cas de constructions identifiées sur le même terrain ou sur les fonds parcelaires voisins qui dépasseraient cette hauteur de 7 mètres, la construction pourra dépasser cette valeur pour permettre la création d'une zone refuge, dans la limite de ce qui est autorisé par le règlement du P.P.R.L. Bessin.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : l'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à construire ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les caravanes qui seraient stationnées sur des parcelles bâties, devront être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments et remises dont les matériaux respecteront l'environnement bâti immédiat, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées, sauf en zones de remontées de nappes jusqu'à 2,50 mètres (cf. atlas cartographique de la DREAL en vigueur). Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

Le règlement graphique identifie des constructions à l'architecture remarquable, figurant au sein de la base Mérimée (se reporter aux annexes informatives du P.L.U.). Ces constructions sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque construction fait l'objet d'une fiche thématique. Pour tous les travaux qui seraient entrepris sur ces constructions, les pétitionnaires sont invités à consulter la fiche qui s'y rapporte. Les éléments caractéristiques d'architecture qui y sont identifiés, pour la construction objet de la demande, devront être conservés ou restaurés.

Plus globalement, ces constructions participant aux paysages urbains caractéristiques d'Asnelles, tous travaux entrepris devront assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Toitures

Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront couverts par une toiture à deux pentes symétriques, égales ou supérieures à 40°.

L'aspect et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec ceux identifiés dans l'environnement urbain immédiat. Les matériaux autorisés sont la tuile couleur terre cuite et l'ardoise ou les matériaux assimilés de même forme et même format.

Les annexes pourront être recouvertes de bac acier, dont la teinte retenue sera choisie en cohérence avec la couverture de la construction principale.

Les toitures en terrasse sont admises, en extension ou en annexe d'une construction existante à usage exclusif de toiture (Tout autre usage de ces terrasses étant interdit).

Façades et pignons

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les maçonneries destinées à rester apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.

Interdiction du blanc pur pour les matériaux utilisés à nus et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le bourg d'Asnelles, teinte se rapprochant de la pierre de Caen.

Etant précisé que les couleurs vives sont interdites.

Clôtures

Les clôtures seront ajourées et non maçonnées.

Une clôture ajourée permet de délimiter le périmètre d'une parcelle et répond aux deux critères suivants :

- Une clôture est considérée comme tel si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10 x 10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm.
- Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme ajourés.

D'une manière générale, et pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité, tout projet de clôture faisant obstacle au bon écoulement des eaux pluviales sera refusé sur ce motif.

En limite d'avec les espaces agricoles (A) et naturels (N) : il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'essences locales (se référer à la règle 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement). Cette règle s'applique également pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 3 places. Elles pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UC 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE UC 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes est autorisée (dans l'attente de l'arrivée de la fibre optique).

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE



Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements publics et collectifs d'Asnelles, tous situés sur des terrains communaux disséminés sur le territoire.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Ue , sont interdits

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières
- Les constructions destinées à l'accueil d'industries ou d'activités agricoles
- Le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières, les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération
- Les carrières et extraction de matériaux
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, caravanings et le stationnement de caravanes, l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de Résidences Mobiles de Loisirs
- Les sous-sols

Risques naturels et aléas

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Ue, sont autorisées sous conditions particulières

- Les ouvrages, les équipements, les constructions, sous réserve d'être publics ou d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité. Dans ces cas, le projet pourra être exempté des règles définies aux articles Ue6 à Ue13.
- Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.

- Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'intérêt commun/ général.
- Au sein des espaces identifiés en tant que « trames jardins », au titre de l'article L 151-23CU, seules sont autorisées les petites constructions (de moins de 10m²) de type abris de jardins.

Sont également autorisés, sur le secteur Uel

- Les aménagements directement liés et nécessaires aux activités du secteur.
- Le stockage extérieur de matériel lié et nécessaire aux activités du secteur.

ARTICLE Ue 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet (notamment services de sécurité et d'accessibilité).

Des connexions aux liaisons douces existantes, débouchant sur le site devront être intégrées au projet (cheminements piétonniers et pistes cyclables).

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers seront à respecter.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées. Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique).

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et qu'il ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions peut couvrir 100% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement).

Dans le cas de constructions voisines mitoyennes qui dépasseraient cette hauteur de 11 mètres, la construction nouvelle pourra avoir la même hauteur que ces constructions voisines, si elle leur est contigüe.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront respecter l'harmonie créée par l'environnement urbain immédiat (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

Le traitement extérieur devra être mis en cohérence avec :

- La vocation d'intérêt général ;
- La centralité urbaine ;
- La morphologie urbaine des quartiers environnants.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

Le règlement graphique identifie des constructions à l'architecture remarquable, figurant au sein de la base Mérimée (se reporter aux annexes informatives du P.L.U.). Ces constructions sont identifiées et protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque construction fait l'objet d'une fiche thématique. Pour tous les travaux qui seraient entrepris sur ces constructions, les pétitionnaires sont invités à consulter la fiche qui s'y rapporte. Les éléments caractéristiques d'architecture qui y sont identifiés, pour la construction objet de la demande, devront être conservés ou restaurés.

Plus globalement, ces constructions participant aux paysages urbains caractéristiques d'Asnelles, tous travaux entrepris devront assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Clôtures

En limite d'avec les espaces agricoles (A) et naturels (N) : il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Traitement des places de stationnement

Les revêtements perméables seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement. Il sera prévu au moins 1 arbre pour 3 places. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront. Elles devront être isolées par une haie paysagère.

Surfaces de stationnement

Les surfaces dédiées au stationnement correspondront aux besoins de l'équipement, ce qui sera justifié dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 3 places. Elles devront s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Sur le secteur Uel

Le stationnement isolé de bateaux ou de véhicules, liés aux activités du secteur, est autorisé.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales (se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent règlement).

Les espaces verts communs qui seraient prévus dans le cadre de projets devront faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion paysagère en raison de :

- Leur vocation d'intérêt général
- Leur caractère commun et leur capacité à accueillir du public
- Leur centralité urbaine.

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE Ue 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE Ue 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE Ue 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes, sur décision publique, est autorisée.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU



Les zones 1AU correspondent aux zones d'extension ou de densification de la commune d'Asnelles en continuité des espaces bâtis actuels.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zones 1AU sont interdits :

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat
- Les entrepôts de plus de 500m² de surface de plancher, et qui seraient incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que des résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les installations génératrices de bruits
- Tout aménagement, installation ou construction réalisée avec des matériaux de fortune
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux équipements d'infrastructure
- Les sous-sols
- Les annexes destinées au logement des animaux susceptibles d'entraîner des nuisances.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone 1AU sont autorisés sous conditions :

Sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées toutes les constructions ne figurant pas à l'article AU1.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voie de desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les exigences en matière de circulation des engins de lutte contre l'incendie devront être respectées. Les exigences en matière de circulation des engins de collecte des déchets ménagers devront être respectées.

Voirie

Les voies nouvelles répondront à toutes les normes en vigueur ainsi qu'aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet, notamment services de sécurité et d'accessibilité.

La possibilité de raccorder une voirie nouvelle à d'autres opérations mitoyennes peut être imposée.

Des voies « en attente » peuvent être exigées.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies et tout nouvel accès devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Des connexions aux liaisons douces existantes, débouchant sur le site devront être intégrées au projet (cheminements piétonniers et pistes cyclables).

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

Les dispositions du ou des règlements en vigueur liés à la collecte des déchets ménagers seront à respecter.

Un emplacement dédié au stockage des containers des déchets devra être prévu par le pétitionnaire dans un projet d'habitat collectif.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement (dispositions prévues par le code de la santé publique).

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration, ainsi qu'avec les modalités réglementaires qui lui sont attachées.

Eaux pluviales

Pour les projets d'aménagement :

Pour les opérations soumises à permis d'aménager, les eaux pluviales devront être gérées dans le périmètre de l'opération, préférentiellement par des aménagements d'hydrauliques douces (noues plantées, bassin d'absorption).

Tout aménagement doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Pour les projets de construction :

La collecte des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle.

Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Réseaux divers

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Télécommunication, télévision (câble), fibre

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en respectant un recul maximal de 5m.

Les abris de jardin ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation de l'article 1AU 6.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux distances de recul précitées.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 3m.

Cette règle n'est pas applicable pour les abris de jardin de moins de 9m² de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux distances de recul précitées.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et que le projet ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement). Dans le cas d'un toit plat, la hauteur maximum autorisée à l'égout est de 7 mètres.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour préserver les caractéristiques architecturales d'un ensemble de constructions existantes. La hauteur des constructions doit s'harmoniser au mieux avec les constructions existantes.

Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les bâtiments à édifier devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments voisins préexistants.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : *le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Les pastiches d'architectures typiques d'autres régions sont interdits. Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, les colombages, sont interdits.

Les vérandas ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, mais à celles de l'article R 111-27 CU.

Les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg, ou faire preuve d'une conception architecturale novatrice intégrant notamment une démarche de développement durable.

Les caravanes qui seraient stationnées sur des parcelles bâties devront être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dont les matériaux respecteront l'environnement bâti immédiat.

Les citernes ou les cuves de stockage des produits énergétiques doivent être enterrés.

Le stockage aérien des eaux pluviales devra être masqué.

Façades et pignons

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les maçonneries destinées à rester apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un enduit.

Interdiction du blanc pur pour les matériaux utilisés à nu et les matériaux de recouvrement : leur préférer les teintes douces et naturelles en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le bourg d'Asnelles, teintes se rapprochant de la pierre de Caen.

Etant précisé que les couleurs vives sont interdites.

D'autres teintes peuvent être autorisées, notamment pour souligner des éléments de façade, sous réserve de justifications apportées au sein de l'autorisation d'urbanisme qui accompagne le projet.

En particulier, pour les bâtiments à usage commercial ou d'activités

Les teintes retenues pour les façades des constructions nouvelles seront choisies dans des tonalités foncées. Elles seront uniformes. Etant entendu que les teintes de matériaux naturels (tel que le bois) sont fortement préconisées.

La teinte retenue pour le matériau de toiture sera également choisie parmi des tonalités foncées, si possible plus foncées que les teintes retenues pour les façades

L'aspect des matériaux retenus devra être mat, afin d'exclure tout effet de reflet. Les matériaux et teintes considérés comme brillants sont donc interdits (ex : aciers galvanisés).

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

En limite d'avec les espaces agricoles (A) et naturels (N) : il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

Afin d'assurer l'unité paysagère du quartier, les clôtures nouvelles devront être semblables aux clôtures existantes, en termes de formes, matériaux et hauteurs.

Afin d'assurer l'unité paysagère du quartier, dans le cas d'opérations d'ensemble, l'aménageur s'assurera de l'installation d'un modèle de clôture unique, identique pour chaque lot (obligation dans le règlement, fourniture et pose, ou autre moyen), clôtures qui seront conformes aux dispositions ci-dessous.

Clôtures autorisées

- Les clôtures grillagées, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum,

- Les murets surmontés de dispositifs à claire-voie, le muret étant autorisé sur une hauteur de 0,80 mètre maximum, la hauteur totale de la clôture étant admise jusqu'à 1,50 mètre maximum.
- Les murs de maçonnerie enduits, d'une hauteur totale de 1,50 mètre maximum.

Toutes les clôtures seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales, étant précisé que, pour les clôtures sur rue, la haie sera positionnée côté rue (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement),

D'une manière générale, et pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité, tout projet de clôture faisant obstacle au bon écoulement des eaux pluviales sera refusé sur ce motif. Les murs maçonnés devront être conçus de manière à garantir ce bon écoulement.

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Toute opération soumise à permis d'aménager respectera les dispositions suivantes : création d'au moins 2 places de stationnement par logement réalisées sur les parcelles privatives, et d'au moins 1 place de stationnement « visiteur » par logement, réalisée hors des parcelles privatives.

Dans les opérations portant sur la création de plus de 400m² de surface de plancher, des espaces de stationnement mutualisés doivent être créés sur un espace commun, pour les visiteurs (au moins 0,5 place par logement), ils seront intégrés par des aménagements paysagers. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet.

Dans les projets d'immeubles collectifs et semi-collectifs, il sera exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et dans la limite maximale de 2 places. Il sera également exigé la création d'un emplacement de stationnement réservé aux cycles par logement (un emplacement équivalant à une surface minimum de 1,5 m²).

Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au moins 1 place par lit.

Pour tous les bâtiments accueillant du public, une aire de stationnement pour les cycles doit être aménagée. Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m². Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Traitement des places de stationnement automobile

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. Il sera prévu au moins 1 arbre pour 3 places.

Configuration des aires de stationnement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra se faire en dehors des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques aux commerces

Stationnement

La surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit. Les besoins devront être justifiés dans l'autorisation d'urbanisme liée au projet. Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...). Elles devront être isolées par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront.

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans les opérations soumises à permis d'aménager, au moins 10 % de la surface minimum devront être traités en un espace vert commun à tous les lots, qui fera l'objet d'un traitement paysager harmonieux et cohérent.

Pour les parcelles destinées à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre (espace qui peut être planté) :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 20 %
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière 800m² inclus : 65 %

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent document).

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales (se référer aux règles 13 et 14 des dispositions générales du présent règlement).

Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone urbanisée et la zone agricole ont l'obligation de planter une haie dense en limite de parcelle et ce dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.

Les espèces végétales dites « invasives » sont interdites (se référer aux annexes informatives du PLU).

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE 1AU 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE 1AU 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes, sur décision publique, est autorisée.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU



La zone 2AU correspond à la zone d'extension ou de densification de la commune d'Asnelles en continuité des espaces bâtis actuels

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque toutes les opérations portant sur les zones 1AU de la commune (Est et Ouest) auront été initiées.
Cette zone n'aura pas vocation à accueillir uniquement du logement, mais à poursuivre la mixité fonctionnelle qui existe dans le bourg.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque toutes les opérations portant sur les zones 1AU de la commune (Est et Ouest) auront été initiées.
Cette zone n'aura pas vocation à accueillir uniquement du logement, mais à poursuivre la mixité fonctionnelle qui existe dans le bourg.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit en respectant un recul maximal de 5m.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 3m.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE 2AU 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

REGLEMENT 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.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone A, sont interdites :

- Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article A2.
- Le fleuve côtier « la Gronde » est identifié et reporté sur le règlement graphique. Dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, toutes les constructions sont interdites.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En A sont autorisés sous conditions :

- Les habitations directement liées et indispensables à l'exploitation agricole.
- Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ; sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles. Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions énoncées dans le glossaire, peuvent être construits dans cette zone sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte

Voie de desserte

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Alimentation en eau potable

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées

Création d'un assainissement individuel obligatoire si aucun réseau d'assainissement collectif n'existe à proximité de la construction concernée.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'absence de réseaux collecteurs, la rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisées. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Toutefois, en cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, l'avis de l'autorité compétente devra être sollicité.

Electricité

Les constructions qui ne peuvent être desservies en électricité alors qu'elles le nécessitent ne sont pas admises.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Si la construction nouvelle a la même destination et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.

Toutefois ces constructions devront respecter les dispositions de l'article 121-7 du code de l'urbanisme, ainsi que les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toutefois ces constructions devront respecter les dispositions de l'article 121-7 du code de l'urbanisme, ainsi que les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural (dont les dispositions sont rappelées à l'article A7).
Les serres pourront être implantées à 5,00 m des habitations.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions agricoles nouvelles ne devront pas dépasser 15 mètres entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 mètres (correspondant à une construction à R+1+combles) entre le point médian du terrain naturel avant travaux et le faîtage de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

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

Teintes et matériaux

Les teintes retenues pour les façades des constructions nouvelles seront choisies dans des tonalités foncées. Elles seront uniformes. Etant entendu que les teintes de matériaux naturels (tel que le bois) sont fortement préconisées.

La teinte retenue pour le matériau de toiture sera également choisie parmi des tonalités foncées, si possible plus foncées que les teintes retenues pour les façades

L'aspect des matériaux retenu devra être mat, afin d'exclure tout effet de reflet. Les matériaux et teintes considérés comme brillants sont donc interdits (ex : aciers galvanisés).

Clôtures

Il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...). Elles devront être isolées par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent règlement).

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE A 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE N



La zone N englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel naturel et écologique des sites.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

De plus, cette zone est concernée par la « bande des 100m » issue de la loi précédemment citée, représentée sur le règlement graphique du P.L.U.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zones N, et Np et Nm, sont interdites

- Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article N2.
- Le fleuve côtier « la Gronde » est identifié et reporté sur le règlement graphique : dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, toutes les constructions sont interdites.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zones N et Np sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme), dans le respect de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés, d'être légers et réversibles, et de respecter les dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.
- Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers (réseaux enterrés, postes de transformation, bassins, noues et fossés, etc.).

Sont de plus autorisés en Np sous conditions :

Tous les aménagements liés à l'extension, l'entretien ou le développement des équipements d'assainissement collectif notamment de type lagunage, phytoépuration.

En zone Nm :

Sont autorisés les seuls usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles et extensions admises devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

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

Les murs en pierre existants sur la zone et repérés au règlement graphique devront, dans le cadre de travaux qui les impacteraient, être reconstruits à l'identique, dans leur hauteur d'origine. Ils pourront cependant être interrompus pour des besoins techniques, dans le cadre de projets. Cette interruption sera justifiée dans l'autorisation d'urbanisme qui accompagnera le projet.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...). Elles devront être isolées par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales (se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent règlement).

Les ouvrages techniques (transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé, etc.) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie.

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE N 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels tels qu'ils sont prévus à l'article 13.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE N 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE Nt



Cette zone correspond au secteur où sont regroupés les espaces dédiés à l'accueil, à l'hébergement touristique, ainsi qu'aux espaces de loisirs à vocation touristique. Elle regroupe le terrain de camping, le parc résidentiel de loisirs, une parcelle municipale et une parcelle privée non construites.

ARTICLE NT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Nt et Nth sont interdits

- Toutes les constructions nouvelles et les occupations des sols sauf conditions particulières précisées à l'article Nt2.
- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Le fleuve côtier « la Gronde » est identifié et reporté sur le règlement graphique : dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, toutes les constructions sont interdites.

Risques naturels et aléas :

- La pièce 5.2 du P.L.U. présente les aléas littoraux sur le territoire d'Asnelles. Au sein des espaces identifiés, tout projet susceptible d'augmenter la vulnérabilité sera refusé au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Au sein des zones humides avérées, identifiées au sein de la pièce 5.3 du P.L.U., toutes les constructions nouvelles sont interdites. Les projets d'aménagement, d'adaptation des constructions existantes, ou autres, ne devront pas en augmenter la vulnérabilité. Il sera opposé aux demandes d'autorisations d'urbanisme l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NT 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », s'imposent au règlement du P.L.U. Les dispositions de la loi Littoral qui s'appliquent au territoire d'Asnelles seront opposées aux demandes d'autorisation d'urbanisme, nonobstant les règles édictées ci-après.

La commune d'Asnelles est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), en cours d'élaboration. Le P.P.R.L. Bessin aura valeur de servitude d'utilité publique dès son approbation, il s'imposera donc au règlement du PLU. Tout projet devra, outre le règlement de zone, respecter strictement les dispositions du P.P.R.L. Bessin en cours de validité.

En zone Nt et secteur Nth sont autorisés sous conditions

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'évolution de l'activité touristique
- Les usages courants et l'entretien du camping et du parc résidentiel de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux
- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles NT6 à NT13 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles Nt6 à Nt13 du règlement ne s'appliquent pas.

Sont de plus admis, en secteur Nth :

Les annexes des constructions sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,
- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
- Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :
 - Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 200m². Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

ARTICLE NT 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Terrains enclavés

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Voie de desserte

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les exigences en matière de circulation des engins de lutte contre l'incendie devront être respectées.

Les exigences en matière de circulation des engins de collecte des déchets ménagers devront être respectées. Dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

Voirie

Les voies nouvelles répondront aux exigences qui seront émises par les services concernés par le projet, notamment services de sécurité et d'accessibilité.

Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

ARTICLE NT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Généralités

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement en vigueur dans la commune

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le syndicat de collecte des eaux usées. Cette autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales :

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

Réseaux divers

Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE NT 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé.

ARTICLE NT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies existantes ou à créer, sauf en ce qui concerne la RD514 où cette distance minimale est portée à 15m.

ARTICLE NT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.

ARTICLE NT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance minimale n'est imposée, tant que le projet ne porte pas atteinte à l'harmonie générale du secteur, et que le projet ne soulève pas de problématiques liées à l'accessibilité ou à la sécurité du lieu.

ARTICLE NT 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE NT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de 6 mètres (correspondant à un seul niveau) entre le point médian du terrain naturel avant travaux et tout point du faîtage (ou l'acrotère) de la construction (se référer à la règle 6 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE NT 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les pastiches d'architectures typiques d'autres régions sont interdits. Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, les colombages ...sont interdits.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : *le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine de qualité et d'une volonté d'intégration à l'environnement, les extensions et les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg (se référer à l'annexe 1 du présent règlement pour retrouver les caractéristiques architecturales des constructions du bourg).

Façades et pignons

Toutes les façades seront traitées avec le même soin. Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. devront être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles caractérisant le bourg d'Asnelles, teinte se rapprochant de la pierre de Caen, étant précisé que les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Pour les constructions pérennes :

La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site et en concordance avec ceux identifiés sur des constructions existant sur le même terrain ou sur les fonds parcellaires voisins. A défaut, au matériau identifié dans l'environnement urbain immédiat.

Clôtures

Il devra être retenu un type de clôture qui n'entrave pas le passage de la petite faune.

Les clôtures seront composées de haies vives composées d'essences locales (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement), doublées ou non de grillages.

D'une manière générale, et pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité, tout projet de clôture faisant obstacle au bon écoulement des eaux pluviales sera refusé sur ce motif.

Les constructions légères devront obligatoirement être masquées par un écran végétal (haies vives composées d'essences locales, se référer à la règle 15 des dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE NT 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Pour les aires de stationnement, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés. Elles devront être isolées par une haie paysagère. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur des véhicules qui y stationneront.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement. Il sera prévu au moins 1 arbre pour 3 places.

ARTICLE NT 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales (se référer à la règle 14 des dispositions générales du présent règlement).

Toutes les parcelles situées en bordure entre la zone Nt et la zone Np ont l'obligation de planter une haie dense en limite de parcelle et ce dans le but de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage.

Les espèces végétales dites « invasives » sont interdites (se référer aux annexes informatives).

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
- Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
- La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
- La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre

accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

ARTICLE NT 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE NT 15 : RESPECT DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de 3 caractéristiques :

- Une performance énergétique
- Un impact environnemental positif
- Une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels.

Les projets de création de puits ou forage domestique (à vocation géothermique, notamment) nécessitent une déclaration en mairie.

ARTICLE NT 16 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle opération d'ensemble devra prévoir les attentes nécessaires au passage de la fibre optique.

L'implantation d'émetteurs d'ondes, sur décision publique, est autorisée.

Typologies architecturales identifiées sur la commune

L'architecture traditionnelle

Le bâti ancien a des caractéristiques architecturales qui lui sont propres, à savoir :

- une hauteur à R+1+combles entre 9 et 12 mètres,
- des toits à deux versants en ardoises ou tuiles traditionnelles
- des murs réalisés en pierre et chaux
- des ouvertures spécifiques, avec des fenêtres plus hautes que larges, disposées à distances similaires les unes des autres avec des linteaux en bois ou en pierre et des volets en bois.
- les constructions peuvent être implantées en orientation nord-sud, perpendiculairement à la voie, le mur pignon donnant sur la rue.

Les clôtures sont majoritairement des murets surmontés de grilles ou des murs en pierre souvent de plus de 1,80m.



Les constructions des années 1960-1980

Ces constructions, des années 1960-1980, sont caractérisées par :

- une hauteur comprise entre 6 et 12 mètres avec une structure sous-sol + rez-de-chaussée, parfois surmonté de combles.
- les toits sont à quatre pentes ou mono-pente en ardoises synthétiques ou tuiles mécaniques.
- les maisons sont maçonnées en parpaings agglomérés puis enduites de ciment
- les fenêtres peuvent être plus large que hautes, leur disposition peut varier selon les niveaux.



Les clôtures sont réalisées avec un muret surmonté d'une clôture doublée ou non d'une haie, ou d'une seule haie monospécifique taillée.

Les constructions des années 1980-2000

Ces constructions des années 1980 à 2000 sont caractérisées par deux formes architecturales à savoir rez-de-chaussée + combles, avec une hauteur entre 6 et 9 mètres, et R + 1 + combles, entre 8 et 10 mètres. La présence de sous-sol est rare.

Les maisons sont maçonnées en parpaings agglomérés et enduites de ciment, avec des toits à deux pentes en ardoises synthétiques ou tuiles mécaniques. Pour certaines constructions, on constate l'apparition des faux colombages ou des linteaux bois sur les fenêtres.



Les clôtures sont composées de grillages doublés ou non d'une haie monospécifique taillée.

Les années 2000

Les constructions les plus récentes sur la commune d'Asnelles sont composées des caractéristiques suivantes :

- Les hauteurs sont comprises en 6 et 12 mètres, avec un étage ou non
- les fenêtres sont plus larges que hautes, avec des baies vitrées. Il existe également beaucoup de fenêtres de toits, lucarnes.
- les toits sont à deux pentes avec un décroché, en ardoises synthétiques ou en tuiles mécaniques.

Les clôtures sont en grillage doublée d'une haie plurispécifique ou un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.



Les villas du bord de mer du XIX^e siècle

Ce sont d'imposantes bâtisses en pierres, ou bien en pierres et briques rouges, au volume cubique, R + 1 + combles mansardés, couvertes d'ardoises. Les ouvertures sont spécifiques, avec des fenêtres plus hautes que larges, avec des linteaux en pierre, disposées à distances similaires les unes des autres. Les villas étaient implantées en cœur de parcelles.



Chaque villa fait l'objet d'une fiche descriptive individuelle, au sein de la base Mérimée du ministère de la culture, qui figure au sein des annexes informatives du document de P.L.U.